



Tribunale Civile e Penale di Massa

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare RGE n° 9/2016

Giudice Esecuzioni: Dr.ssa Giovanni Maddaleni

Delegato alla vendita: Dr. Marco Molendi

Custode Giudiziario: Dr. Marco Molendi

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

(III° ESPERIMENTO DI VENDITA)

Il sottoscritto, Dr. Marco Molendi, quale **Professionista delegato ai sensi dell'art.591 bis c.p.c.**, con studio in Massa (MS) via Marina Vecchia n° 75, tel. 0585/43273 e fax 0585/43950, visto il provvedimento del Giudice delle Esecuzione in data 15.12.2016

AVVISA

chiunque vi abbia interesse (eccetto il debitore) che **il giorno 23.02.2018 ad ore 11.30** presso il Tribunale di Massa, piazza A. De Gasperi n° 1, sala udienze civili, piano 1° (Palazzo di Giustizia) o altra disponibile avrà luogo la **vendita senza incanto**, in LOTTO UNICO dei seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE

LOTTO UNICO

diritto della piena proprietà su:

- a. appezzamento di terreno di forma rettangolare, pianeggiante avente superficie catastale di mq. 665, completamente recintato a mezzo di paletti e rete metallica a maglia sciolta, a cui si accede mediante il passaggio pedonale su altra proprietà (mapp. 11).
- b. manufatto insistente della superficie lorda di mq 34,18 posto all'interno del mapp.le 11 ad uso deposito, in un unico piano fuori terra, composto da un ampio locale ad uso ricovero attrezzi, affiancato da piccola tettoia in legno e piccolo servizio igienico esterno. Al manufatto è possibile accedere mediante passaggio pedonale su mapp. 11.

Il tutto attualmente censito al N.C.E.U. del Comune di Carrara come di seguito dettagliato:

- **al foglio 94, part. 12, sub. -, natura T.** reddito dom. euro 4.07 e reddito agrario 1.55

• **al foglio 94, part. 31, sub. 1, natura c/6.**

Dalle verifiche eseguite presso i competenti uffici, in relazione al manufatto - non presente ufficialmente in alcuna planimetria - risulta presentata domanda di condono Edilizio Prot. 3529 del 30/9/1986, n. progressivo 0364550607. La suddetta pratica risulta a tutt'oggi ancora in corso di definizione in quanto priva di tutta la documentazione necessaria al rilascio.

Il CTU, Geom. De Angeli, non ha ritenuto al momento possibile ipotizzare l'accoglimento della predetta domanda di condono, in quanto in data successiva alla presentazione del condono, i beni sono rientrati nella perimetrazione dell'area S.I.R (Sito Interesse Regionale) ex S.I.N (Sito Interesse Nazionale ai sensi del D.M 21/12/1999).

A tal proposito si rende noto che per l'ottenimento del parere favorevole per il sopraggiunto vincolo S.I.R è necessario procedere alla verifica dei terreni mediante redazione pratica di " Caratterizzazione Ambientale", ovvero eseguire sondaggi e analisi chimico fisiche delle terre e delle acque al fine di determinare la concentrazione di alcuni analiti previsti dall'accordo di Programma Ministero dell'Ambiente Provincia di Massa Carrara in presenza di terreni inquinati/ fortemente inquinati/ inquinati ma utilizzabile ai fini urbanistici a seguito di redazione " Analisi di Rischio" per la salute umana.

Da indagini informali effettuate presso geologi che hanno operato in zone limitrofe ai Mapp.li trattati, è stata consigliata massima "prudenza" per l'area in cui è inserito tanto da dover considerare le domande presentate non rilasciabili con conseguente obbligo della messa in ripristino delle opere realizzate abusivamente.

Secondo gli strumenti urbanistici vigenti del comune di Carrara, il mapp.le 12 (terreno):

- 1) per effetto della variante al Piano Strutturale, approvata con Delibera C.C n° 28 del 16/03/2012, Pubb l. BURT n° 22 del 30/05/2012 ricade:
 - Sistema della pianura costiera Art. 8 N.T.a – U.T.O.E n°6 Zona Industriale – intera particella
 - Le invarianti strutturali Art. 7 comma 2 lett. e): Aree urbane di recente formazione – intera particella
 - Le invarianti strutturali Art. 7 comma 2 lett. e): Aree industriali e artigianali esistenti – intera particella
- 2) per effetto del Regolamento Urbanistico, approvato con Delibera C.C n° 64 del 8/04/1998 e successive modificazioni ricade :
 - nella Sottozona F/4 – Viabilità art. 13 NTA R.U – in parte
 - nella Sottozona D/2 – Industriale /artigianale di riordino art. 12 NTA R.U – intera particella
- 3) sottoposto ai seguenti vincoli:

- Sito di bonifica di interesse nazionale (ora regionale) D.M 21/12/1999 – intera particella

Secondo gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Carrara il Mapp.le 11 (in cui è inserito il manufatto):

- 1) per effetto della variante al Piano Strutturale, approvata con Delibera C.C n° 28 del 16/03/2012, Pubbl. l. BURT n° 22 del 30/05/2012 ricade
 - nel Sistema della pianura costiera Art. 8 N.T.a – U.T.O.E n°6 Zona Industriale – intera particella
 - Le invarianti strutturali Art. 7 comma 2 lett. e): Aree urbane di recente formazione – intera particella
 - Le invarianti strutturali Art. 7 comma 2 lett. e): Aree industriali e artigianali esistenti – intera particella
- 2) per effetto del Regolamento Urbanistico ,approvato con Delibera C.C n° 64 del 8/04/1998 e successive modificazioni ricade:
 - nell'Area all'interno del Consorzio Zona Industriale Apuana (CZIA) – intera particella
 - nella Sottozona G/2 – Verde pubblico art. 14 NTA R.U – in parte
 - nella Sottozona F/4 – Viabilità art. 13 NTA R.U – in parte
- 3) sottoposto ai seguenti vincoli:
 - Sito di bonifica di interesse nazionale (ora regionale) D.M 21/12/1999 – intera particella

Sia il mappale 12 (Terreno) sia il mappale 11 (in cui è inserito il manufatto) sono interessati da un vincolo di nuova viabilità di progetto come risulta dal vigente regolamento urbanistico del territorio del comune di Carrara, redatto a seguito di variante generale approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 69 del 05/08/2005 (adozione delibera n° 64 del 06/08/2015) e successive modifiche.

Il predetto vincolo con scadenza quinquennale risulta ad oggi decaduto, anche se ancora vigente il regolamento urbanistico, con la conseguenza che le zone interessate da vincolo scaduto entrano in una disciplina transitoria di qualificazione delle medesime come “ zone bianche ” che sono prive di normativa specifica.

Le zone bianche hanno carattere provvisorio ed è compito dell'amministrazione colmare la lacuna che si è creata nella normativa urbanistica.

E' da precisare che nella redazione del nuovo Regolamento Urbanistico (che secondo i tecnici del comune non verrà redatto prima di qualche anno) il vincolo scaduto potrà essere nuovamente ripristinato.

La descrizione dei beni risale al momento della stesura della perizia a firma del CTU

Geometra Francesco De Angeli, in data 07/02/2014 e successiva integrazione in data 19/10/2015.

Tale perizia è stata redatta nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare RGE 181/2012.

Non sussiste continuità nelle trascrizioni ipocatastali per cui l'aggiudicatario si accollerà le spese tecniche necessarie alla regolarizzazione ed al ripristino della formale continuità, provvedendo a proprie spese alle volturazioni catastali.

Non è oggetto del presente Avviso di Vendita l'immobile ad uso abitativo identificato ed inserito al fg. 94 mappale 11

Tuttavia, la corte esterna del manufatto oggetto di vendita è in comune con il mappale 11; parimenti, per accedere al mappale 12 si transita sulla medesima corte esterna, già in comune fra i mappali 11 (abitazione non oggetto di vendita) e 11, sub 1 (magazzino oggetto di vendita).

VENDITA SENZA INCANTO

La vendita senza incanto avverrà alle seguenti condizioni:

- 1) Lotto unico:** il prezzo base d'asta è fissato in **Euro 24.300,00** (prezzo base asta) e l'offerta minima ritenuta ammissibile è pari ad euro 18.225,00 (pari al 75 % del prezzo d'asta base); in presenza di più offerte valide e di adesione alla gara degli offerenti, l'offerta minima in aumento è fissata in **euro 1.000,00**;
- 2)** ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad avanzare offerta per l'acquisto dei beni posti in vendita;
- 3)** la domanda di partecipazione in bollo (euro 16,00) e in busta chiusa dovrà essere presentata presso lo studio del Professionista Delegato, Dr. Marco Molendi, al quale è stata conferita delega ai sensi dell'art. 591/bis cpc, tutti i giorni entro le ore 17:00, eccetto il giorno antecedente quello fissato per la vendita, in cui le buste dovranno essere depositate entro le ore 13:00, il sabato e festivi, previo appuntamento (tel. 0585/43273, mail:molendimarco@gmail.com, pec: marcomolendi.commercialisti@postecert.it); sulla busta deve essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta, la data di vendita e il nome del Giudice Delle Esecuzione;
- 4)** l'offerta deve contenere:
 - a)** l'indicazione del lotto per cui l'offerta è stata proposta, il nome, il cognome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile e il

recapito telefonico dell'offerente a cui andrà intestato l'immobile, il quale dovrà anche personalmente presentarsi all'udienza fissata per la vendita, fatto salvo il caso in cui la dichiarazione venga dal procuratore legale che parteciperà alla vendita per " persona da nominare "; 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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; nel caso di offerte presentate da società dovrà essere prodotto idoneo certificato della C.C.I.A.A. dal quale risultano i poteri conferiti al legale rappresentante; è possibile effettuare offerte congiunte da parte di più soggetti indicando la quota che ognuno intende acquisire;

- b)** l'espressa dichiarazione di possedere i requisiti di legge per usufruire delle agevolazioni previste per l'acquisto di prima casa;
- c)** i dati identificativi del bene per il quale è stata proposta l'offerta;
- d)** l'indicazione del prezzo offerto che dovrà essere pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;
- e)** il termine del pagamento del saldo del prezzo, degli oneri e delle spese che non potrà, in ogni caso, essere superiore a 120 gg. dall'aggiudicazione, con la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza questa che sarà valutata ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
- f)** l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima a firma dell'esperto, Geometra Francesco De Angeli, in data 07/02/2014 oltre ai relativi allegati e della integrazione di perizia a firma del medesimo professionista in data 19/10/2015, nonché di essere a conoscenza dell'esatta consistenza, situazione urbanistica e destinazione urbanistica dei beni immobili posti in vendita;
- g)** l'espressa dichiarazione di essere a conoscenza delle formalità pregiudizievoli che gravano sugli immobili posti in vendita;
- h)** l'ammontare del credito di imposta spettante in caso di riacquisto di prima casa e la specifica richiesta di volerlo utilizzare in detrazione dell'imposta di registro dovuta per il nuovo acquisto. Dovranno, altresì, essere indicati gli estremi dell'atto di acquisto e di successiva vendita dell'immobile sul quale era stata corrisposta l'imposta di registro o l'IVA in misura agevolata; altresì, in caso in cui l'immobile alienato fosse stato acquistato in regime IVA, dovranno essere indicati gli estremi delle fatture di acquisto. Successivamente in caso di aggiudicazione definitiva dell'immobile in asta

tali documenti dovranno essere prodotti in copia.

- 5) nel caso siano posti in vendita più lotti le offerte dovranno essere depositate per singolo lotto;
- 6) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente e del codice fiscale, nonché per ogni singolo lotto per il quale viene avanzata offerta di acquisto, un assegno circolare intestato a **PROC. ESEC. 9/16 RGE**, di importo pari al 10 % del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto senza giustificato motivo (esempio se il prezzo base d'asta è pari ad euro 100.000,00 è possibile offrire un importo minimo non inferiore ad euro 75.000,00, pena l'inefficacia dell'offerta; ad esempio, qualora l'offerta presentata fosse pari ad euro 76.000,00, l'assegno da allegare alla stessa deve essere pari ad euro 7.600,00, se volessimo presentare un'offerta di euro 80.000,00, l'assegno da allegare sarebbe pari ad euro 8.000,00, e così via).
- 7) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta è irrevocabile; l'offerente è obbligato a presentarsi all'udienza sopra indicata. In caso di mancata presentazione e qualora l'offerta sia la sola presentata il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente solo nel caso in cui questa sia almeno pari al prezzo d'asta base stabilito nell'avviso di vendita; al contrario qualora questa sia inferiore al prezzo d'asta base riportato nell'avviso di vendita in misura pari o superiore al 75 %, pena inefficacia dell'offerta, allora potrà essere accolta solo quando si ritiene che non vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione;
- 8) in caso di più offerte le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, nel luogo e nell'ora indicati nell'avviso di vendita; qualora siano state proposte più offerte valide, si procederà, previa adesione degli offerenti, alla gara sulla base dell'offerta più alta anche in caso di mancata adesione alla gara del maggior offerente; in caso di gara il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto; il rilancio dovrà essere effettuato nel termine di 60 (sessanta) secondi dall'offerta precedente e non potrà essere inferiore alla misura indicata nell'avviso di vendita; se al contrario la gara non dovesse aver luogo per mancanza di adesioni allora verrà disposta la vendita in favore dell'offerta più alta e nel caso di offerte del medesimo valore si disporrà la vendita a colui che abbia indicato il minor termine per il versamento del saldo del prezzo e delle spese e, in caso in cui sia indicato un medesimo termine per il pagamento si aggiudicherà il bene al soggetto che ha presentato l'offerta per primo; in presenza di istanze di assegnazione, a prescindere dall'adesione alla gara o dall'esito della stessa, qualora non venga raggiunto il

prezzo d'asta base dell'immobile come stabilito dall'avviso di vendita il bene verrà assegnato al creditore istante;

- 9) nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- 10) l'importo del saldo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato entro il termine indicato nell'offerta e, comunque, nel termine di 120 gg. dall'aggiudicazione mediante assegno circolare intestato a **PROC. ESEC. 9/16 RGE**;
- 11) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento di tutte le spese conseguenti all'acquisto del bene ed alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli mediante assegno circolare intestato a **PROC. ESEC. 9/16 RGE**; il relativo importo sarà comunicato dal professionista delegato, anche in via provvisoria, successivamente all'aggiudicazione ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo;
- 12) in caso di mancato versamento del saldo del prezzo, degli oneri e delle spese di trasferimento, entro il termine indicato nell'offerta e, comunque, entro 120 gg. dall'aggiudicazione, sarà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario e sarà disposto l'incameramento della cauzione; altresì, troverà applicazione quanto ulteriormente stabilito dall'art. 587 c.p.c.;
- 13) se l'offerente non diviene aggiudicatario la cauzione verrà restituita dopo la chiusura dell'asta;
- 14) in caso di asta deserta si procederà a fissare nuova asta senza incanto con ribassi, rispetto all'ultimo prezzo d'asta base pubblicizzato, del 10 %.

AVVISA ALTRESI'

che in caso in cui non siano state presentate offerte o lo stesse siano inefficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c. o qualora si verifichino le ipotesi di cui all'art. 572 comma 3 c.p.c., le parti sono convocate per **il medesimo giorno 23/02/2018** in orario successivo alla vendita, presso il medesimo luogo, per i provvedimenti necessari alla prosecuzione della procedura.

IN OGNI CASO RENDE NOTO CHE

- 1) la vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, a corpo e non a misura;
- 2) la vendita 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 quelli urbanistici ovvero quelli derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente, non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati o anche se occulti e non evidenziati in perizia, non potranno in nessun modo dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzioni di prezzo;
- 3) le spese di volturazione e/o riallaccio dei contatori luce, acqua, gas, ecc... e di adeguamento degli impianti alle norme vigenti sono a carico e di competenza dell'aggiudicatario;
 - 4) la vendita forzata non potrà essere revocata per alcun motivo;
 - 5) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura della procedura;
 - 6) qualora l'immobile sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo la liberazione sarà curata dal custode giudiziario;
 - 7) in caso di aggiudicazione il saldo del prezzo, dedotta la cauzione, dovrà essere versato entro il termine indicato nell'offerta e, comunque, entro il termine di 120 gg. dall'aggiudicazione;
 - 8) in caso di richiesta, ai sensi dell'ex art. 41 T.U.L.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito vantato e delle eventuali spese di prededuttive sostenute entro il termine per il saldo prezzo), il saldo prezzo verrà comunque eseguito direttamente a mani del delegato che provvederà a versarlo sul conto corrente della procedura; ricevuto il saldo, il medesimo delegato eseguirà il calcolo delle spese prededuttive e per differenza saranno individuate le somme che potranno essere immediatamente consegnate al creditore fondiario; all'esito della predetta comunicazione il G.E. emetterà poi ordine di pagamento in favore del fondiario accantonate le somme necessarie al pagamento delle spese prededuttive;
 - 9) 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 e il relativo importo verrà stabilito in via provvisoria dal professionista delegato dopo l'avvenuta aggiudicazione e sarà calcolato in misura percentuale sul prezzo di aggiudicazione; dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine e le modalità sopra indicate per il saldo del prezzo mediante separato assegno circolare;
 - 10) in caso di mancato versamento del saldo del prezzo e delle spese di trasferimento entro il termine indicato nell'offerta e, comunque, entro 120 gg. dall'aggiudicazione, sarà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario con

incameramento della cauzione; altresì, troverà applicazione quanto ulteriormente stabilito dall'art. 587 c.p.c.;

- 11) gli oneri fiscali derivanti dalla vendita sono a carico dell'aggiudicatario;
- 12) in caso di richieste di sospensione della vendita inoltrate direttamente al professionista, questi ne riferirà direttamente al Giudice e, in caso di impossibilità ovvero in mancanza, per qualsiasi motivo, di un provvedimento di sospensione del Giudice, procederà ugualmente all'esperimento di vendita;
- 13) 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 dal D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 gg. dal decreto di trasferimento;
- 14) ai sensi dell'art. 63 disposizioni per l'attuazione del codice civile chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questi al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.
- 15) l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione sui siti internet www.tribunaledimassa.it e www.asteannunci.it.

I beni sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, salvo migliori descrizioni e più esatti confini come da relazioni tecniche e relativi allegati a firma del CTU Geometra Francesco De Angeli e depositate in atti, a cui si fa espresso rinvio.

Quanto alle modalità di pubblicità, di presentazione delle domande ed alle condizioni della vendita, per quanto qui eventualmente non richiamato, si rinvia espressamente alle " Disposizioni Generali in Materia di Vendite Immobiliari " predisposte dal Tribunale di Massa e consultabili presso il professionista delegato ovvero sui siti internet sopra citati.

Del presente Avviso sarà data pubblicità notizia ai sensi dell'art. 490 comma 2 c.p.c. mediante:

- 1) Pubblicazione dell'ORDINANZA DI VENDITA, dell'AVVISO DI VENDITA, della PERIZIA e relativi allegati sul sito internet www.asteannunci.it e relativi servizi correlati, almeno 45 gg. prima della data fissata per la vendita senza incanto;
- 2) Pubblicazione dell'ORDINANZA DI VENDITA, dell'AVVISO DI VENDITA, della PERIZIA e relativi allegati sul sito internet www.asteavvisi.it, almeno 45 gg. prima della data fissata per la vendita senza incanto;
- 3) Pubblicazione dell'ORDINANZA DI VENDITA, dell'AVVISO DI VENDITA, della PERIZIA e relativi allegati sul sito internet www.rivistaastegiudiziarie.it e relativa

sezione Aste Giudiziarie del Tribunale di Massa, almeno 45 gg. prima della data fissata per la vendita senza incanto;

- 4) Pubblicazione dell'ORDINANZA DI VENDITA, dell'AVVISO DI VENDITA, della PERIZIA e relativi allegati sul sito internet www.tribunaledimassa.it, almeno 45 gg. prima della data fissata per la vendita senza incanto.
- 5) Pubblicazione dell'ESTRATTO DI AVVISO DI VENDITA sul quotidiano "IL GIORNALE ", pagina locale dedicata alle vendite del Tribunale Di Massa, almeno 45 gg. prima della data fissata per la vendita senza incanto;
- 6) Pubblicazione dell'ESTRATTO DI AVVISO DI VENDITA sul FREE PRESS RIVISTA ASTE GIUDIZIARIE TRIBUNALE DI MASSA;
- 7) Pubblicazione dell'ESTRATTO DI AVVISO DI VENDITA sul FREE PRESS RIVISTA ASTE GIUDIZIARIE REGIONE LOMBARDIA;

Tutti gli adempimenti pubblicitari sono curati dalla società EDISERVICE S.r.l., con sede in Rovigo, via Verdi n° 2 (tel. 0425/460355, fax 0425/461490, mail:info.massa@edivicesrl.it) e contatto diretto presso il Tribunale di Massa – referente Sig.ra Francesca Carmassi.

Il sottoscritto, Dr. Marco Molendi è stato, altresì, nominato anche Custode Giudiziario ai sensi dell'art. 559 c.p.c.

Massa lì 22 novembre 2017

Dr. Marco Molendi
Professionista Delegato alla vendita

