



# Tribunale Civile e Penale di Massa

## Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare RGE n° 69/2013

Giudice Esecuzioni: Dr.ssa Giovanni Maddaleni

Delegato alla vendita: Dr. Marco Molendi

Custode Giudiziario: Dr. Marco Molendi

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

(VI 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 Massa Avenza 223, tel. 0585/43273 e fax 0585/43950, visti i provvedimenti del Giudice delle Esecuzione in data 30/10/2014 e la circolare in data 01/10/2015, nonché l'ordinanza di vendita in data 7/12/2016

#### 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**, dei seguenti beni immobili:

#### DESCRIZIONE

##### LOTTO UNICO

diritto della piena proprietà su fondo commerciale sito in Aulla, con accesso da Viale Resistenza a mezzo della galleria e/o da via Nazionale n° 215, di superficie lorda di mq 300.

L'immobile benché catastalmente suddiviso in tre unità immobiliari distinte risulta di fatto unito in un'unica unità.

Allo stato attuale il bene si trova in uno stato di conservazione scadente anche a causa degli eventi alluvionali dell'ottobre 2011 ed è privo di qualsiasi tipo di impianto, servizi igienici compresi; altresì, lo stabile è bisognoso di un ripristino totale dell'intonaco e della tinteggiatura.

Sono presenti anche macchie di umidità nella parte finale della parete lato autostrada e nella parte finale del soffitto.

Non è presente nessuna certificazione energetica e nessuna certificazione relativa agli impianti.

L'immobile è libero e attualmente dismesso.

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

- **al foglio 22 mappale 1561, sub 225**, cat. C/2, cl. 8, consistenza mq 27, rendita euro 101,79;
- **al foglio 22 mappale 138, sub 12**, cat. C/1, cl. 7, consistenza mq 215, rendita euro 3.619,85;
- **al foglio 22, mappale 138, sub 18**, cat. C/2, cl. 8, consistenza mq 31, rendita euro 116,87.

L'immobile è gravato da:

- 1) servitù inamovibile di elettrodotto costituito con atto in data 14/01/2008 Notaio Morichelli, trascritto in data 01/02/2008 in favore di Enel Distribuzione spa;
- 2) atto unilaterale d'obbligo edilizio redatto dal Notaio Morichelli in data 16/07/2003 e trascritto in data 04/08/2003 a favore del comune di Aulla.

Dalle verifiche eseguite presso i competenti Uffici il fabbricato identificato al sub 225 è stato edificato in relazione al permesso edilizio del 27/07/2003 n° 25/03 e pratica n° 5397 e successive varianti in corso d'opera (n° 38 del 30/10/2003, pratica n° 5479; n° 90 del 29/11/2004, pratica n° 5558; n° 76 del 18/10/2007, pratica n° 5925).

Il predetto sub in piccola porzione fa parte di un condominio; alla data di redazione della perizia la società risultava essere in regola con i pagamenti degli oneri condominiali.

Per gli immobili identificati ai sub 12 e 18 la costruzione è antecedente al 1967 e successivamente sono stati realizzati dei lavori con permesso edilizio del 23/04/1970 n° 3040.

Relativamente a tutti i sub l'ultima autorizzazione edilizia è la DIA n° 1848/09 che riguardava la ristrutturazione di tutto il locale con realizzazione di un soppalco in ferro. Dalla DIA non risulta chiaramente che oltre alla realizzazione del soppalco vi era anche una fusione (in relazione agli oneri pagati sembrerebbe però che la pratica abbia ad oggetto anche una fusione).

Allo stato attuale l'immobile non è conforme alla DIA in quanto mancante della realizzazione del soppalco; la pratica potrà essere regolarizzata, a cura e spese dell'aggiudicatario, con una variante di fine lavori o con una nuova SCIA.

Le planimetrie in atti non sono conformi e, pertanto, per regolarizzare la situazione, ove possibile, occorrerà presentare nuove planimetrie aggiornate

La descrizione dei beni risale al momento della stesura della perizia a firma del Geom. Andrea Vietina in data 22/09/2014.

## **VENDITA SENZA INCANTO**

La vendita senza incanto avverrà alle seguenti condizioni:

- 1) **Lotto unico:** il prezzo base d'asta è fissato in **Euro 78.310,56** e l'offerta minima ritenuta ammissibile è pari ad **euro 58.792,92**; in presenza di più offerte valide e di adesione alla gara degli offerenti, l'offerta minima in aumento è fissata in **euro 2.000,00**;
- 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 (fac simile di modello di domanda si trova sul sito del Tribunale di Massa) 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 ed esclusi i giorni di sabato e festivi, previo appuntamento (tel. 0585/43273, mail: molendimarco@gmail.com, pec: [marcomolendi.commercialisti@postecert.it](mailto:marcomolendi.commercialisti@postecert.it)); la domanda assieme all'assegno (quest'ultimo da intestare a **DR. MARCO MOLENDI DELEGATO PROC. 69/13**), alla fotocopia del documento di identità dell'offerente, del codice fiscale e all'ulteriore documentazione indicata al successivo punto 4, lettera a (offerta presentata da società o per persona da nominare o da soggetto minorenni), 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. Questa 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 (Dr. Marco Molendi), la data di vendita e il nome di chi materialmente deposita l'offerta. La domanda corredata della relativa documentazione deve essere presentata per ogni singolo lotto posto in vendita;
- 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 potrà partecipare all'udienza di vendita sia personalmente che a mezzo di procuratore legale il quale parteciperà alla vendita per " persona da nominare" (in questo caso, ai sensi del combinato disposto di cui agli art. 579, comma 3 e 583 comma 1 c.p.c., l'offerta deve essere fatta da un Avvocato regolarmente iscritto, con onere per questo ultimo, nei 3 gg. successivi all'aggiudicazione, di dichiarare il nominativo della persona per cui è stata fatta la proposta di acquisto e di depositare il relativo mandato

risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata da un Notaio); 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 minorenne, 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. e ogni altro documento 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) i dati identificativi del bene per il quale è stata proposta l'offerta;
  - c) l'indicazione del prezzo offerto che dovrà essere pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta (cosiddetta offerta ammissibile), a pena di inefficacia dell'offerta stessa;
  - d) il termine del pagamento del saldo del prezzo, degli oneri, delle spese e della parte dei compensi che, ai sensi del Decreto 15 ottobre 2015, n° 227, art. 2, n° 7, è posta a carico dell'aggiudicatario; detto termine, 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;
  - e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima a firma dell'esperto, Geom Andrea Vietina agli atti, e dei relativi allegati nonché di essere a conoscenza dell'esatta consistenza, situazione urbanistica e destinazione urbanistica dei beni immobili posti in vendita e di essere a conoscenza delle formalità pregiudizievoli che gravano sugli immobili oggetto di esecuzione;
- 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, del codice fiscale, oltre che l'ulteriore documentazione indicata al precedente punto 4, lettera a (offerta presentata da società o per persona da nominare o da soggetto minorenne), nonché per ogni singolo lotto per il quale viene avanzata offerta di acquisto, un assegno circolare intestato a **DR. MARCO MOLENDI DELEGATO PROC. 69/13**, di importo minimo 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 almeno euro 7.600,00, se volessimo presentare un'offerta di euro 80.000,00, l'assegno da allegare sarebbe pari ad almeno euro 8.000,00, e così via).

- 7) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta è irrevocabile e l'offerente deve presentarsi all'udienza sopra indicata. Se l'offerta è pari o superiore al 75 % del prezzo base d'asta si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente anche in caso di mancata partecipazione all'asta, salvo il caso in cui il prezzo offerto sia inferiore al prezzo d'asta base e siano state presentate istanze di assegnazione; in tale circostanza il bene verrà assegnato al creditore istante.

L'offerta si intenderà non validamente presentata, salvo altre casistiche che verranno valutate caso per caso, e come tale non verrà considerata se:

- non è accompagnata da alcuna cauzione ovvero laddove quella presentata dovesse risultare irregolare, ad esempio perché di importo inferiore al 10% del prezzo offerto, oppure perché non presentata mediante assegno circolare o vaglia circolare ecc..;
- non è presentata entro il termine ultimo previsto;
- non è sottoscritta;
- risulta di importo inferiore al 75% del prezzo base d'asta (c.d. offerta minima);
- mancante dell'indicazione del prezzo offerto;

- 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 in favore di colui che abbia prestato la cauzione più alta, in caso di cauzioni del medesimo importo il bene sarà aggiudicato 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 **DR. MARCO MOLENDI DELEGATO PROC. 69/13**;
- 11) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento di tutte le spese conseguenti all'acquisto del bene mediante assegno circolare intestato a **DR. MARCO MOLENDI DELEGATO PROC. 69/13**, 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; altresì, in caso in cui l'aggiudicatario voglia richiedere i benefici fiscali prima casa dovrà depositare presso l'ufficio del delegato, copia di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, in bollo da euro 16:00 (il modulo è scaricabile dal sito del Tribunale di Massa); parimenti qualora l'aggiudicatario sia titolare di un credito di imposta per riacquisto di prima casa dovrà comunicare la volontà di volerlo utilizzare in compensazione allegando anche la relativa documentazione comprovante l'esistenza del credito;
- 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 25 %

#### **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 immediatamente successivo alla vendita, presso il medesimo luogo, per i provvedimenti necessari alla prosecuzione della procedura.

In ogni caso, anche in assenza delle parti, il delegato provvederà senza indugio a promuovere tutte le attività necessarie 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, le imposte di registro e/o l'IVA di legge se dovuta, la parte dei compensi in favore del Delegato ai sensi del Decreto 15 ottobre 2015, n° 227, art. 2, n° 7, sono a carico dell'aggiudicatario e il relativo importo verrà stabilito anche in via provvisoria dal professionista delegato dopo l'avvenuta aggiudicazione

- e sarà calcolato in misura percentuale sul prezzo di aggiudicazione; tale importo dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine e le modalità sopra indicate per il saldo del prezzo mediante separati assegni circolari;
- 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](http://www.tribunaledimassa.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.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 relazione tecnica e allegati, in atti, a firma del CTU, geom. Andrea Vietina 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](http://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](http://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](http://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](http://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 SOLE 24 ORE ", pagina nazionale dedicata al Tribunale Di Massa, almeno 45 gg. prima della data fissata per la vendita senza incanto;
- 6) 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;
- 7) Pubblicazione dell'ESTRATTO DI AVVISO DI VENDITA sul FREE PRESS RIVISTA ASTE GIUDIZIARIE TRIBUNALE DI MASSA
- 8) Pubblicazione dell'ESTRATTO DI AVVISO DI VENDITA sul FREE PRESS RIVISTA ASTE GIUDIZIARIE REGIONE LOMBARDIA;
- 9) Pubblicazione dell'ESTRATTO DI AVVISO DI VENDITA sul SERVIZIO GESTIONALE ASTE, con inserimento dell'estratto sui principali portali internet privati dedicati alle vendite immobiliari;
- 10) Scheda informatica sul " canale aste " edito da Edison Finance srl, in onda su Sky, canale 810.

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.mass@ediervicesrl.it) e contatto diretto presso il Tribunale di Massa – referente Sig.ra Francesca Carmassi.

Il sottoscritto, Dr. Marco Molendi, con studio in Massa, via Massa Avenza 223 è stato, altresì, nominato anche Custode Giudiziario ai sensi dell'art. 559 c.p.c

Massa li 22 novembre 2017

Dr. Marco Molendi  
Professionista Delegato alla vendita

