

TRIBUNALE DI MASSA**AVVISO DI VENDITA****Procedura esecutiva immobiliare n. 149/16 R.G.ES****Giudice delle Esecuzioni : Dr. Giovanni Maddaleni****Custode Giudiziario: Avv. Roberto Pagliuca****Delegato alla vendita : Avv. Roberto Pagliuca**

**** **

ORIGINALE

Il sottoscritto avv. Roberto Pagliuca, delegato con l'ordinanza pronunciata in data 25/10/2017 – che allegata al presente avviso deve intendersi qui di seguito integralmente trascritta costituendone parte integrante ed essenziale - dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Massa, dr. Giovanni Maddaleni, al compimento delle operazioni di vendita nell'esecuzione immobiliare in epigrafe,

AVVISA

che il giorno **16 febbraio 2018 ore 9.30** 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. dei beni immobili analiticamente descritti nella perizia redatta dal geom. Roberto Spediacci, depositata nel fascicolo d'ufficio che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne una migliore descrizione del bene, l'esistenza di eventuali pesi e oneri e quant'altro attinenti ai beni medesimi qui di seguito indicati:

LOTTO UNICO

Prezzo base Euro 353.480,00 offerta minima in aumento Euro 5.000,00.

OGGETTO: Diritto della piena proprietà sugli immobili siti in Comune di Bagnone, località Iera, via Iera 19, distinti in catasto al foglio 34, part. 450 sub 1, cat. D/2, rendita € 4.729,25, piano S1-T; part. 450 sub 2, cat. C/1, rendita € 397,10, classe 5, piano 1S; part. 450 sub 3, cat. A/2, rendita € 244,28, vani catastali 5,5, piano 1. A confine, strada comunale, viottolo, fosso e bene di cui al mapp. 437, salvo se altri. Si dà atto che l'area di pertinenza del fabbricato è riportata al Catasto Fabbricati al foglio 34, part. 450 sub 4 quale bene comune non censibile (corte) ai sub 1-2-3 e la scala interna di collegamento è riportata al Catasto Fabbricati al foglio 34, part. 450 sub 5 quale bene comune non censibile (scala) ai sub 1-3. Le predette particelle derivano dalla particella 450 in seguito a variazione n. 3780 del 28/7/1995 per diversa distribuzione degli spazi interni, per variazione di destinazione da scuola a albergo, negozio e abitazione; precedentemente e fin dalla sua costituzione n. 4304 al NCEU del 20/12/1991 l'immobile originario

risultava censito al foglio 34, part. 450, cat. B/5, classe 1. Si tratta di una struttura turistico-alberghiera con bar ristorante e affitta camere denominata "La Nuova Iera"; il fabbricato, posizionato lungo la strada comunale, è disposto su più livelli. Si compone al piano terra da locale bar e ex vendita alimentari, dispensa, lavanderia, due porticati e vani tecnici; al piano primo da quattro camere dotate di bagno interno, da cucina, da due sale per la ristorazione, da servizi igienici e dal ballatoio che si affaccia ad ampio salone ad uso pranzo/intrattenimento posto ad un livello ribassato; al piano secondo sottotetto, alloggio mansardato composto da pranzo/soggiorno, locale cottura, tre camere, tre bagni e terrazza oltre volumi tecnici. L'edificio è stato costruito in epoca anteriore al 1 settembre 1967 e ristrutturato negli anni 1993/1994. I titoli amministrativi rinvenuti sono la concessione edilizia n. 13 del 6/8/1992, una prima variante del 22/5/1993 ed una seconda variante del 27/01/1994; l'abitabilità/agibilità è stata rilasciata in data 27/5/1993 (detto provvedimento autorizza l'agibilità parziale del fabbricato limitatamente ai locali da adibire a bar ristorante e attività turistico ricettiva). Le planimetrie catastali risultano conformi allo stato di fatto dei beni. Sono state riscontrate varie difformità edilizie quali, a piano terra, il tamponamento in vetro e profilato di alluminio della parte destinata a sala da pranzo/intrattenimento; al piano secondo sottotetto, nei locali indicati come spazi accessori non abitabili, sono stati ricavati un locale cottura, n. 2 servizi igienici e n. 2 camere così da formare, insieme alla parte restante del piano, un alloggio che risulta censito in catasto come unità immobiliare; nell'area esterna, sul muro a confine con il fosso, è stata realizzata una tettoia in legno. Gli immobili sono occupati dai proprietari esecutati e dai loro familiari. In ogni caso, per tutti gli aspetti sopra descritti nonché per meglio conoscere la situazione urbanistico/amministrativa, la provenienza, le condizioni strutturali e abitative, in generale lo stato e le condizioni degli immobili pignorati, si rinvia in toto alla CTU Spediacci in atti ed ai relativi allegati.

Il Delegato alla vendita dispone, per l'eventualità che la vendita sia andata deserta, la convocazione delle parti dinnanzi a sé per il medesimo giorno **16 febbraio 2018 ore 9.30** per dettare tutti i provvedimenti necessari alla prosecuzione della procedura di vendita.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1) Le offerte di acquisto per la vendita senza incanto devono essere presentate in busta chiusa indirizzata all'avv. Roberto Pagliuca, professionista Delegato alla vendita, presso il suo studio in Massa via Dante 43 (tel. 0585/41323-45743, telefax 0585/41330, email info@studiolegalemussi.it oppure avv.robtopagliuca@studiolegalemussi.it, indirizzo pec avvrobtopagliuca@puntopec.it) entro le ore 13 del giorno precedente

la data della vendita stessa. Sulla busta deve essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita. Nessuna altra indicazione (né il nome delle parti né il numero di ruolo della procedura ecc.) deve essere apposta sulla busta, pena l'esclusione dalla vendita. Nel caso in cui vengano posti in vendita più lotti differenti tra loro, le offerte dovranno essere depositate in buste separate per ciascun lotto che si intende acquistare. Si precisa che 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".

2) L'offerta per la vendita senza incanto deve essere effettuata mediante una dichiarazione contenente:

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi personalmente all'udienza fissata per la vendita, 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 e 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; 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;

b) il lotto ed i dati identificativi (dati catastali ed indirizzo) 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 d'asta, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;

d) il termine ed il modo di versamento del saldo prezzo e degli ulteriori oneri tributari, diritti e spese comunque conseguenti alla vendita, termine che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione, con la possibilità di indicare un termine più breve; circostanza questa che sarà valutata dal delegato o dal giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima del bene oggetto della vendita e per il quale si propone l'offerta.

3) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "PROC. ESEC. N. 149/16 TRIB.

MASSA" per un importo pari al 10% del prezzo offerto e ciò 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.

4) L'offerta presentata è irrevocabile. La persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta 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.

5) L'aggiudicatario è tenuto al pagamento di tutti gli oneri e/o spese tributarie comunque conseguenti all'acquisto del bene (ivi comprese le spese di trascrizione e voltura, le imposte di registro e/o l'IVA di legge se dovuta). E', altresì, a carico dell'aggiudicatario 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. 227. L'importo di tali oneri e spese sarà indicato all'aggiudicatario dopo la aggiudicazione, in via provvisoria e salvo conguaglio, e dovrà essere versato nello stesso termine fissato per il saldo del prezzo. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

6) Il giorno fissato per la vendita senza incanto, le buste saranno aperte alla presenza degli offerenti all'udienza ed all'ora sopra indicate. In caso di un'unica offerta, se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente. Qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base d'asta e siano state presentate istanze di assegnazione e anche a seguito della gara fra 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 entro sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore all'importo sopra indicato come offerta minima in aumento. 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 aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti, quando si ritiene che non via 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 importo, si aggiudica a favore di colui che abbia indicato il nuovo 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. 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, verificata la volontà di proseguire nell'esecuzione da parte del procedente o di altro munito di titolo, si provvederà senza indugio ad effettuare nuovi esperimenti di vendita, previa determinazione di un prezzo base d'asta inferiore al 25% a quello precedente per le ulteriori vendite, assegnando, all'occorrenza, un termine di giorni 15 per l'integrazione delle somme necessarie per le formalità pubblicitarie nonché un termine non inferiore a 60 gg e non superiore a 90 entro il quale potranno essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.. La sequenza di cui sopra si ripeterà sino a quando si riterrà che il prezzo, per effetto di ulteriori ribassi, sia diventato notevolmente inferiore a quello giusto ex art. 586 c.p.c.. In tal caso gli atti verranno rimessi al GE con l'indicazione dell'ammontare complessivo delle spese assistite dal privilegio ex art. 2770 c.c..

7) In caso di richiesta di sospensione della vendita inoltrata direttamente al professionista Delegato alla vendita, questi ne riferirà subito al Giudice e, in caso di impossibilità ovvero in mancanza di un provvedimento di sospensione pronunciato dal Giudice, il professionista procederà ugualmente all'esperimento di vendita.

8) Il pagamento del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) dovrà avvenire entro il termine indicato nell'offerta e comunque entro e non oltre 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione, pena la decadenza dall'aggiudicazione stessa con perdita del 10% versato a titolo di cauzione. Anche in caso di mancato versamento delle spese occorrenti per il trasferimento dell'immobile, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione ex art. 587 c.p.c.. Il versamento dei predetti importi dovrà essere effettuato a mani dell'avv. Roberto Pagliuca, Delegato alla vendita, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "PROC. ESEC. N. 149/16 TRIB. MASSA".

9) In caso di richiesta ex art. 41 T.U.L.B.S. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà necessariamente depositare una nota riepilogativa del credito entro il termine del versamento del residuo prezzo) il Professionista Delegato provvederà a trasmettere al GE la comunicazione relativa al versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario sul conto corrente della 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. 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 15 gg. 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.

10) Si dà atto che della vendita verrà data pubblica notizia - precisando che, in ogni caso, gli incumbenti pubblicitari dovranno aver luogo secondo le modalità operative indicate nella circolare redatta dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari e comunque per quanto in essa non previsto secondo quanto dettato dall'art. 490 c.p.c. almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della scadenza fissata per la presentazione delle offerte a cura della Ediservice s.r.l. con sede operativa in Rovigo via Verdi 2, email info.massa@ediservicesrl.it, (via san Donà 28/b int. 1, Venezia, Mestre, tel 0415369911, fax 0415351923) che provvederà a redigere l'estratto di vendita e alla pubblicazione dello stesso sul quotidiano "Il Giornale", sulle free press "Rivista Aste Giudiziarie Tribunale di Massa" e "Rivista delle Aste Giudiziarie edizione Lombardia" dedicato alle vendite giudiziarie dei Tribunali della Lombardia editi e distribuiti da Ediservice srl nonché sui siti www.tribunalemassa.it (relativa sezione Aste Giudiziarie), www.asteannunci.it (regolarmente iscritto nell'elenco Ministeriale con il PDG del 30/09/2009), www.rivistaastegiudiziarie.it e www.asteavvisi.it. Da ultimo, gli utenti potranno chiedere informazioni attraverso il numero verde 800630663.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Si dà atto che:

- a)** La descrizione dei beni oggetto di vendita risale al momento della stesura della perizia estimativa redatta dal geom. Roberto Spediacci depositata in atti.
- b)** La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, apparenti e non, difformità urbanistico/edilizie e quant'altro, il tutto come descritto nella perizia estimativa sopra citata. Anche per quanto attiene allo stato di occupazione dei beni posti in vendita, si rimanda a detta perizia.
- 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) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a cura della procedura.

f) Se gli immobili risultano occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la loro liberazione sarà effettuata a cura del Custode Giudiziario.

g) Ogni spesa e/o onere fiscale derivante dalla vendita o comunque ad essa inerente sarà a carico dell'aggiudicatario. In particolare, le spese di trasferimento, ivi comprese le spese di trascrizione e voltura, le imposte di registro e/o di IVA – 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 determinato dopo l'avvenuta aggiudicazione, in via provvisoria e salvo conguaglio, dal professionista Delegato alla vendita, 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 (vedi punto 8) mediante separato assegno circolare non trasferibile.

h) Come già specificato, in caso di mancato versamento del saldo del prezzo o degli oneri e/o delle spese di aggiudicazione e trasferimento del bene di cui al superiore capo g), l'aggiudicazione stessa sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la prestata cauzione.

i) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico/edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 47/85 e successive integrazioni. Salvo quanto espressamente modificato dal presente avviso, la pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita all'incanto sono regolate dalle "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari", in vigore presso il Tribunale di Massa e consultabili sui quotidiani, siti Internet sopra indicati e presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Massa; in ogni caso, per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

Massa, lì 15 novembre 2017.

Il professionista Delegato alla vendita
Avv. Roberto Pagliuca

