

TRIBUNALE DI MASSA

Esecuzione immobiliare n. 198/2014

Giudice: Dott.ssa Elisa Pinna/Dott. Giovanni Maddaleni

Custode Giudiziario: Avv. Dott. Paolo Martini

Delegato alla vendita: Avv. Dott. Paolo Martini

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Dott. Paolo Martini, con studio in Carrara (MS) via Provinciale Nazzano n. 24 tel 0585/856672 e fax 0585/854945, in qualità di professionista delegato, giusta delega del Giudice dell'esecuzione Dr.ssa Elisa Pinna al compimento delle operazioni di vendita nella procedura di cui in epigrafe

AVVISA

chiunque ne abbia interesse

che **in data 23/03/2018 ore 11.30** presso il Tribunale di Massa Piazza De Gasperi – Palazzo di Giustizia, piano 1, aula udienze civili, o altra eventuale assegnata, con le modalità e condizioni appresso indicate, avrà luogo la **VENDITA SENZA INCANTO** dei seguenti immobili:

diritti della piena proprietà per la quota 1/1 degli immobili ubicati nel comune di Massa (MS), loc. Marina di Massa, in Via San Leonardo, così censiti:

- Foglio 146, mappale 173;
- Foglio 146, mappale 394.

Il tutto meglio descritto nella Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dal Geom. Tiziana Marrazzo e depositata in data 08/06/2016, agli atti del fascicolo processuale, cui si fa espresso rinvio e che si intende qui interamente trascritta. La descrizione dei beni risale al momento della stesura della perizia estimativa.

LOTTO A

Il lotto A è composto dagli immobili censiti come segue:

- Foglio 146, mappale 173, categoria D/2, rendita € 12.394,97;
- Foglio 146, mappale 394, categoria C/2, classe 10, consistenza mq 64, rendita € 277,65.

Trattasi di fabbricato costituito da quattro piani fuori terra, già destinato a struttura ricettiva, denominata “pensione Diana”.

Il piano terra è composto da sala da pranzo, cucina, saletta, servizio igienico, disimpegno e locale caldaia; il piano primo e secondo sono distribuiti egualmente, e ognuno di essi è composto da sei camere, quattro bagni, un ripostiglio, disimpegni e due terrazzi coperti, salvo un bagno in più al secondo piano. Il piano terzo è composto da cinque camere, quattro bagni, un ripostiglio, disimpegni e ampio terrazzo su Via San Leonardo, comune a tre camere.

All’immobile si accede da Via San Leonardo e dal retro attraverso passo esistente per l’accesso pedonale e carrabile sul mappale 174.

Nel complesso l’immobile risulta in un cattivo stato di conservazione, così come gli impianti, è privo di infissi, e sia all’interno, che all’esterno sono presenti materiali di risulta delle lavorazioni di cantiere, suppellettili varie, oltre a ponteggi a confine con Via San Leonardo.

L’immobile di cui al mappale 394 è ad uso magazzino, ed è di pertinenza del fabbricato principale di cui al mappale 173. È costituito da un solo piano fuori terra, ripartito sommariamente da pannelli di lamiera e materiale plastico, coperto in parte da vegetazione, ed occupato internamente da materiale di risulta.

Il tutto per una superficie lorda complessiva di circa 544 mq per il fabbricato di categoria D (comprensivo dei terrazzi) e 66 mq per la pertinenza ad uso magazzino, per un totale di 610 mq circa, oltre a corte esclusiva.

Secondo quanto accertato dal consulente tecnico d’ufficio nel proprio elaborato, a cui si rimanda per un’analisi di dettaglio, gli immobili di cui al presente lotto presentano le seguenti difformità.

Nel mappale 173 risultano alcune differenze nella diversa distribuzione degli spazi interni, il locale caldaia al piano terra risulta fuori sagoma, e la tettoia ancorata al fabbricato è stata oggetto di Condono Edilizio allo stato attuale ancora da definire in quanto risulterebbe incompleta la documentazione di rito.

Il mappale 394 è stato oggetto di Concessione Edilizia in Sanatoria, rilasciata dal Comune di Massa e subordinata all’esecuzione di alcune opere in realtà ad oggi mai realizzate.

Pertanto, alla luce delle sopra citate difformità, e stante il mancato ritrovamento negli archivi comunali di parte della documentazione, **per i mappali del lotto A, il CTU non ha potuto dichiarare la conformità degli immobili.**

Per modalità e costi di sanatoria si rinvia alla perizia in atti redatta dalla Geometra Tiziana Marrazzo.

Confini. Il lotto confina a nord con Via San Leonardo, a sud con i mappali 213 e 215, a est con i mappali 174 e 216.

Stato di Possesso: gli immobili risultano liberi.

* * *

CONDIZIONI DI VENDITA

Il bene è posto in **vendita senza incanto** alle seguenti condizioni.

- **PREZZO BASE:**
 - **LOTTO A: € 311.006,25 (trecentoundicimilasei/25); l'offerta minima ritenuta ammissibile, pari al 75% del prezzo base, equivale ad € 233.254,69 (duecentotrentatremila duecentocinquantaquattro/69).** In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad euro 5.000,00 (cinquemila/00) sull'offerta più alta;
- Le offerte d'acquisto devono essere depositate esclusivamente presso lo studio del sottoscritto professionista delegato in Carrara (MS) Via Provinciale Nazzano n. 24, dalle ore 10.00 alle ore 13.00, previo appuntamento (ultimo giorno utile il giorno antecedente la vendita, sabato, domenica e festivi esclusi).
- Le offerte di acquisto in bollo (€ 16,00), dovranno essere presentate in busta chiusa (sulla quale il delegato apporrà il nome di chi deposita materialmente l'offerta e la data della vendita). Nessun'altra indicazione (né il nome delle parti, né il numero di ruolo della causa etc) 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.
- 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; in caso di domanda presentata per conto ed in nome di una società, dovrà essere allegato fotocopia del documento d'identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società, certificato della C.C.I.A.A. dal quale risultino la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, fotocopia del documento di identità del legale rappresentante nel caso in cui lo stesso sia soggetto diverso da chi ha sottoscritto l'offerta; se l'offerente è minorenne la dichiarazione dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
 - 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; l'offerente ha comunque la facoltà di indicare un termine più breve e tale circostanza 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 pronunciata dal G.E. con cui è stata disposta la vendita;
 - all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità

dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a: **DOTT MARTINI PAOLO PER PROCEDURA 198 2014 R G** 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 nelle modalità indicate, 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 ed all'ora sopra detti. Si precisa inoltre che:

- in caso di unica offerta, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente, qualora l'offerta sia pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta; al contrario, 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 sulla base dell'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto sopra stabilito per i singoli lotti; allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente; 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.

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.

IN OGNI CASO RENDE NOTO 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”;
- in caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo, dedotta la prestata cauzione, entro il termine indicato in offerta e, comunque, entro 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva; nello stesso termine dovranno essere versati gli oneri, i diritti e le spese di vendita;
- tale versamento dovrà essere effettuato a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura;
- le spese di trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario, ivi comprese le spese di trascrizione e voltura, le imposte di registro e/o l'IVA di legge se dovuta, 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;

- 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;
- in caso di credito fondiario, di cui all'art. 38 del D.Lgs. n. 385/93, la concessione del beneficio di cui all'art. 41 comma 4 del medesimo decreto, è subordinata alla precisazione definitiva, da parte del creditore fondiario, dell'ammontare del credito assistito dal privilegio ipotecario, mediante deposito di nota riepilogativa del credito entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo. Il Professionista delegato provvederà a trasmettere tempestivamente al G.E. la comunicazione relativa al versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario, 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 G.E. 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 del codice di procedura civile 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 mancato versamento del saldo del prezzo e/o delle spese di trasferimento entro il termine indicato nell'offerta, il professionista ne darà immediato avviso al giudice dell'esecuzione, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione ex Art. 587 c.p.c.;
- la cauzione dell'aggiudicatario sarà versata sul conto corrente bancario intestato e vincolato alla procedura esecutiva, aperto dal professionista; su tale conto saranno anche versati dall'aggiudicatario il saldo del prezzo e le

- spese conseguenti al trasferimento;
- 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 decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, 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 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, rilascio di attestato di certificazione energetica non presente in atti, 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;
 - 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 dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
 - l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti relative alla presente procedura esecutiva immobiliare che saranno cancellate a cura della procedura; le iscrizioni e trascrizioni diverse da ipoteche e pignoramenti non potranno essere cancellate a spese della procedura, se non espressamente autorizzate dal G.E.;
 - se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;
 - gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

- si precisa che ove risultassero debiti condominiali, questi resteranno a carico dell'aggiudicatario nei limiti previsti dall'art.63 disp.att.c.c..

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 a firma dell'esperto Geometra Tiziana Marrazzo, alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi e salvo eventuale condono edilizio, e disponibili per la consultazione sul sito internet www.asteannunci.it e www.tribunalemassa.it.

Si informa inoltre che, giusta delega del Giudice D.ssa Elisa Pinna, il sottoscritto Avv. Dott. Paolo Martini è stato altresì nominato custode giudiziario dei beni oggetto di vendita in sostituzione al debitore e che per informazioni in ordine ai suddetti immobili è possibile rivolgersi ai seguenti recapiti: 0585/856672-fax 0585/854945.

Della vendita è data pubblica notizia, almeno 45 giorni prima della scadenza per la presentazione delle offerte mediante:

- 1) Pubblicazione dell'avviso (o di un suo estratto) sul quotidiano "Il Giornale" stampa locale nelle pagine dedicate alle vendite giudiziarie del Tribunale di Massa;
- 2) Pubblicazione del presente avviso e della perizia in atti sul sito INTERNET: www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it e www.tribunalemassa.it nella relativa sezione dedicata alle aste giudiziarie;
- 3) Sul free press "Rivista Aste Giudiziarie Tribunale di Massa" e free press "Rivista delle Aste Giudiziarie edizione Lombardia" dedicato alle vendite Giudiziarie dei Tribunali della Lombardia, editi e distribuiti da Ediservice Srl su tutto il territorio di Massa Carrara e provincia nei principali punti commerciali e di interesse della città.

L'estratto di vendita sarà inoltre pubblicato:

- sul quotidiano "Il Sole 24 ore" edizione nazionale, sulla pagina dedicata al Tribunale di Massa;
- su "Canale Aste" – web TV www.canaleaste.it, edita da Edicom Finance srl e dedicata alle aste immobiliari;
- tramite il "Gestionale Aste" con inserimento dello stesso sui principali portali

internet immobiliari privati quali ad esempio www.casa.it.

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 Vendita Immobiliare” in vigore presso il Tribunale di Massa-Carrara allegate al presente provvedimento e/o consultabili sul predetto sito internet e che le parti dichiarano di aver visionato e di ben conoscere.

Carrara, 18/12/2017

Il professionista delegato alla vendita

Avv. Dott. Paolo Martini

