



TRIBUNALE DI MASSA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Nella procedura N. 1/2017 R.G. Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

I ESPERIMENTO

Il Dott. Giuseppe Podestà, Professionista Delegato dal Tribunale di Massa con ordinanza in data 31/01/2018

AVVISA CHE

presso il Tribunale di Massa, sito in piazza Alcide De Gasperi – Palazzo di Giustizia, piano 1, aula delle udienze civili (eventualmente altra aula delle udienze vista meglio, in caso di indisponibilità), **il giorno 18/05/2018 alle ore 10:30** dinanzi a sé avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO

dei seguenti beni in

LOTTO UNICO

rappresentato da fabbricato di ampia struttura immobiliare e terreno limitrofo, ubicato nel Comune di Licciana Nardi (MS), località Il Masero/Terrarossa, in zona periferica a traffico locale, scorrevole, connotata da una architettura di scarso rilievo. La località su cui sorge il compendio ha carattere agricolo/artigianale; sono presenti attrezzature per il commercio tipo vicinato e piccole attività artigianali. La porzione di territorio su cui è ubicata la costruzione pignorata, ha caratteristiche normali, è priva di parcheggi pubblici. Al fabbricato vi si accede direttamente da strada comunale, all'interno del compendio pignorato vi è la possibilità di parcheggio, (area esterna, adiacente al fabbricato identificata catastalmente nell'elaborato planimetrico al fg 54 mapp. 1051 sub. 1 quale bene comune (corte) non censibile).

Nella perizia estimativa l'intero complesso immobiliare è stato suddiviso in:

CORPO A) *Piena proprietà su fabbricato, consistente in edificio a due piani fuori terra ancora oggi in fase di costruzione. Il piano terra (h= 3,58) è così composto: piccolo ufficio, bagno, e alcuni locali inutilizzati, e le scale di accesso al piano superiore. Le pareti divisorie sono state realizzate con pannelli di legno privi di porte. Il piano primo (h= 2,85) ad oggi risulta ancora in corso di costruzione ed è completamente inutilizzato. .*

Identificazione catastale: il fabbricato, costituito da n. 3 unità immobiliari, è censito al Catasto fabbricati all'indirizzo Via Magra snc , PT - 1, con i sotto riportati estremi:

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
54	1051	3		F/3.			
54	1051	4		C/1.	6	93 mq	1.412,10
54	1051	5		C/6.	6	35 mq	103,03

Confini: Nord mapp. 305; Sud strada comunale; Est mapp. 306; Ovest mapp. 304.

Conformità catastale. Sono state riscontrate le seguenti irregolarità, sanabili tramite presentazione di nuova pratica DOCFA:

Sub 3: risulta ancora oggi parzialmente non accatastato, ma in fase di costruzione, (infatti il sub 3 è presente solo nell'elaborato planimetrico, non esiste planimetria catastale).

Sub 4: il piano terra presenta delle divisioni interne non presenti nella planimetria catastale. La funzione dichiarata nella planimetria, non corrisponde a quella reale.

Sub 5: destinazione d'uso: autorimessa; non presenta irregolarità.

Stato di possesso: impresa occupante priva di titolo opponibile alla procedura

Superficie complessiva: Sub 3: non determinata; Sub 4: 294 mq; Sub 5: 38 mq; come meglio descritto nella perizia in atti alla quale si rimanda.

CORPO B) Piena proprietà su fabbricato a piano terra così composto: ampio locale oggi usato come autorimessa, n°1 vano utilizzato a deposito, n° 2 piccoli servizi, un ampio locale inutilizzato, n° 1 ambiente di passaggio. L'edificio è stato costruito nel 1969. Ha un'altezza utile interna di circa m. 4,15.

Identificazione catastale: il fabbricato, costituito da n. 1 unità immobiliare, è censito al Catasto fabbricati all'indirizzo Via Magra snc , PT, , con i sotto riportati estremi:

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
54	305	1		D/8			2.968,59

Confini: Nord mapp. 460; Sud mapp. 1051; Est mapp. 306; Ovest mapp. 304-541.

Conformità catastale. Sono state riscontrate le seguenti irregolarità, sanabili tramite presentazione di nuova pratica DOCFA: diversa destinazione dei locali; differente distribuzione degli spazi interni; realizzazione aperture non presenti nella planimetria catastale

Stato di possesso: impresa occupante priva di titolo opponibile alla procedura

Superficie. Superficie complessiva di circa 534 mq, come meglio descritto nella perizia in atti alla quale si rimanda.

CORPO C) Piena proprietà su terreno posto a ridosso/confinante con autostrada, destinazione "aree bianche"

Identificazione catastale: *il terreno è censito al Catasto fabbricati all'indirizzo Via Magra SNC, PT, con i sotto riportati estremi:*

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Qualità	Classe	Superficie	Rendita
53	887			Sem.irr.	1	5.609 mq	35,63

Confini: *Nord mapp. 888; Sud ferrovia; Est mapp. 836-813-810-899-889; Ovest ferrovia.*

Stato di possesso: *libero.*

Conformità edilizia dell'intero complesso immobiliare. *Sono state riscontrate le seguenti irregolarità, sanabili tramite presentazione progetto in sanatoria presso il Comune di Licciana sportello SUAP:*

Piano terra: planimetria diversa dalla concessione originaria, (differente divisione degli spazi interni).

Primo piano: planimetria completamente diversa dalla concessione originaria, altresì risulta differente anche la destinazione d'uso, (il progetto prevedeva una abitazione, di fatto il piano primo si compone di un unico ambiente, in passato utilizzato come spazio espositivo).

Il tetto nella concessione era previsto a falde, di fatto è stato costruito una copertura piana non praticabile, (lastrico solare).

Conformità urbanistica dell'intero complesso immobiliare. *Nessuna nota.*

Si precisa che quanto precede riguarda il bene al momento della stesura della perizia estimativa in atti (25.09.2017) a cui si rimanda per ulteriori informazioni.

al valore d'asta di **Euro 450.609 (quattrocentocinquantamilaseicentonove/00)**
offerta minima **Euro 337.956,75 (trecentotrentasettemilanovecentocinquantasei/75)**

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 5.000 (cinquemila)

Orario apertura buste: giorno della vendita alle ore 10:30

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

1. **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:** Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a partecipare alla vendita; le offerte di acquisto in bollo da 16 euro, dovranno essere presentate **in busta chiusa presso la Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Massa, in Massa, Piazza De Gasperi n, 1 dalle ore 8,30 alle 12,30 fino al giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato.** Sulla busta dovrà essere

indicato ESCLUSIVAMENTE il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del delegato alla procedura e la data della vendita. Nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta;

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA: l'offerta deve contenere:
 - a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). 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;
 - b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita; il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (con sospensione nel periodo feriale);
 - d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:
 - Copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
 - Originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
 - Copia semplice della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato.
4. POSSIBILITÀ DI FORMULARE UNA UNICA OFFERTA PER PIÙ BENI: qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio: box, posti auto, cantine), si potrà fare una unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo. In tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri. Qualora i lotti omogenei abbiano valori d'asta differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al valore d'asta più alto, decurtato nella misura di un quarto;
5. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché esclusivamente un ASSEGNO BANCARIO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE di agenzia operante in Italia, intestato a **"Rge 1/2017 Dr. G. Podestà Trib. MS"** di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, potrà versarsi una sola cauzione determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;
6. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA: salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;
7. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA: le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti,

delle parti e dei loro avvocati, il giorno della vendita all'orario sopra indicato; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; 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 indicato nell'avviso di vendita; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nel presente avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà immediatamente restituita; l'aggiudicatario dovrà apporre sull'offerta di acquisto marca di euro 16,00.

8. TERMINI PER IL SALDO PREZZO: in caso di aggiudicazione il saldo prezzo, dedotta la prestata cauzione, e le spese a carico dell'aggiudicatario dovranno essere versati entro il termine indicato in offerta, a mezzo di separati assegni circolari, non trasferibili, intestati a **“Rge 98/2016 Dr. G. Podestà Trib. MS”** da depositarsi presso lo studio del sottoscritto delegato. . Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine (soggetto a sospensione feriale);
9. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:
Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.
10. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO:
Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO
DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante **bonifico** sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva oppure **assegno bancario circolare** non trasferibile di agenzia operante in Italia, intestato a **“Rge 1/2017 Dr. G. Podestà Trib. MS”** entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (soggetto a sospensione nel periodo feriale);
2. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente

dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante **bonifico** sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, oppure **assegno bancario circolare** non trasferibile di agenzia operante in Italia, intestato a **"Rge 1/2017 Dr. G. Podestà Trib. MS"** anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota"*. In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

3. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione;

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

1. della vendita sarà data dal custode pubblica notizia mediante:
 - a. pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;
 - b. pubblicazione della ordinanza di delega, del presente avviso e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita completo di tutti i suoi allegati, almeno 60 giorni prima e fino al giorno delle vendite sul sito internet *www.asteannunci.it*
 - c. pubblicazione sugli altri siti e organi di stampa, come stabilito nell'ordinanza di vendita pubblicata;

R E N D E N O T O

- a) che 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;
- b) che 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;
- c) che 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;
- d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;
- f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet *www.asteannunci.it*;
- g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali; e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;
- h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse;

A V V E R T E

- a. che in base a quanto disposto dall'art.624-bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;
- b. che, in base a quanto disposto dall'art. 161-bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli artt. 571 e 580 c.p.c.;
- c. che, qualora i creditori a carico dei quali sono stati provvisoriamente posti gli oneri economici necessari al pagamento delle pubblicità non provvedano al tempestivo versamento di quanto

AVVISO DI VENDITA – PROFESSIONISTA DELEGATO
PROCEDURA N. 1/2017 R.G. ESECUZIONI IMMOBILIARI

dovuto, le pubblicità non saranno effettuate e che se ciò accadrà per due volte l'esecuzione sarà dichiarata improcedibile.

Per maggiori informazioni e per visionare l'immobile posto in vendita si potrà contattare il sottoscritto professionista, nominato anche custode giudiziario, ai seguenti recapiti:

- Tel. 0585 856730;
- Fax 0585 859212;
- Mobile 335-6603750
- posta elettronica ordinaria: *giuseppopodest2009@gmail.com*;
- P.E.C. *giuseppe_podesta@legalmail.it*.

Massa, 21/02/2018

Il Professionista delegato
Dott. Giuseppe Podestà