

TRIBUNALE DI MASSA

Procedure esecutive immobiliari Rg. 05/04+48/05

Giudice: Dr. Elisa Pinna

Custode Giudiziario: Avv. Roberta Catapiani

Delegato alla vendita: Avv. Roberta Catapiani

La sottoscritta avv. Roberta Catapiani, C.F. CTPRRT68S52B832O con studio in Massa Via Benedetto Croce n° 24 (tel. 0585/811547 fax 0585/812528 - cell 339 4602702) mail: roberta.catapiani@libero.it PEC avvrobertacatapiani@puntopec.it nella qualità di professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta delega del Giudice dell'Esecuzione, al compimento delle operazioni di vendita nella procedura di cui in epigrafe,

DISPONE CHE

che innanzi a sé, presso il Tribunale di Massa Piazza De Gasperi – palazzo di Giustizia, piano 1, aula udienze civili, o altra eventuale con le modalità e condizioni appresso indicate, avrà luogo la **vendita senza incanto** dei seguenti immobili:

-VENDITA SENZA INCANTO: DATA 18.05.2018 ore 9.30

Lotto 1 : Prezzo base € 140.625,00

Offerta minima ritenuta ammissibile € 105.468,75

DESCRIZIONE LOTTO: Porzione di capannone industriale - artigianale con area esterna, sito in Carrara Via Pucciarelli identificati rispettivamente all'NCEU del predetto Comune (capannone) al fg 105 mapp. 106 sub 6 z.c. 1 cat D/7 mq 410,00 c.a di superficie coperta e mq 250 di area scoperta. R.C. € 2407,21, l'area esterna è identificata al NCT del predetto Comune al fg 105 mapp 539 semin. Arb. Cl 2 mq 139 R.D. € 0.89 R.A. € 0,25 ;trattasi di porzione di capannone nella frazione di Avenza Carrara, all'interno del comprensorio della zona industriale, sul Viale Zaccagna incrocio Via Pucciarelli con struttura portante costituita prevalentemente di elementi di acciaio incastrati alla base su fondazioni continue e incernierati alla sommità con capriate reticolari; copertura in materiale leggero, realizzata in lastre di fibrocemento e pannelli isolanti prefabbricati; nella parte verso ponente (regolarmente condonata) si trovano un settore destinato al rimessaggio con wc un'area formata da locali ad uso uffici e servizi igienici creati mediante realizzazione di tramezze con pannelli in cartongesso; l'immobile è dotato di impianto idrico e elettrico ed è libero.

Destinazione urbanistica: sottozona D2 Industriale artigianale di riordino art.12 NTA R.U. - Indici urbanistico ed edilizi :Uf =0.8 mq/mq Rc=50% ;H massima = ml12 escluso volumi tecnici -Destinazione d'suo ammesse :d2 ;g1;f9 (attività industriali , artigianali, laboratoriali, impianti e attrezzature tecnologiche).

Conformità urbanistica-edilizia le ricerche effettuate presso il settore urbanistica del Comune di Carrara hanno evidenziato le seguenti attività edilizie: Autorizzazione rilasciata in data

21.12.1959 per la costruzione di un piccolo stabilimento per la lavorazione del legno ; concessione edilizia in sanatoria (art.31 legge 47/85 -condono edilizio) N° 158C/95 del 29/05/95 pratica n° 3163 per la costruzione \di un capannone uso industriale

Confini: map 104, via Pucciarelli, mapp 105 , mapp 106 ssa.

Lotto 3 : Prezzo base € 60.750,00

Offerta minima ritenuta ammissibile € 45.562,50

DESCRIZIONE LOTTO: Porzione di fabbricato identificato al NCEU del comune di Carrara al fg.92 mapp.45 sub 2 e mapp.47 sub 1 congiunti cat C/3 cl 4 mq 105 R.C. €303,68 sito in Via Farini piano terra; trattasi di laboratorio artigianale ad uso lavanderia costituito da due ampi locali intercomunicanti . Dotato di allacci ai pubblici servizi quali acqua, corrente elettrica e gas città. Sistema elettrico a parete formato da rete di distribuzione in elementi scatolari di canalette e scatole di derivazione in plastica con illuminazione a lampade fluerescenti. Pavimenti costituiti per circa metà in lastre di marmo e in parte in mattonelle di graniglia ; privo di impianto di riscaldamento l'immobile è occupato in virtù d contratto di locazione con scadenza anno 2021.

Conformità urbanistica-edilizia. Il fabbricato ove è ubicato l'immobile è di epoca remota ed è posto all'interno del perimetro del centro storico di Avenza, sottoposto ai vincoli di tutela storia ed ambientale; presso gli uffici comunali non sono state rintracciate le relative licenze edilizie. Il rilievo aereo fotogrammetrico dell'anno 1966 evidenzia la costruzione principale ma non il piccolo corpo di fabbrica costituito dai servizi igienici posti al piano terra di cui usufruisce la lavanderia : non riuscendo a rintracciare presso i pubblici uffici la prescritta licenza - autorizzazione edilizia, si considera abusivo l'ampliamento realizzato per la costruzione dei servizi igienici e anche l'impianto distributivo interno derivante dalle variazioni catastali avvenute nella parte residenziale dell'immobile.

Confini: Via Farini; map 49,map 42 vano scale e ingresso comune .s s a.

Il tutto come meglio descritto nella perizia in atti e suoi allegati a firma dell'esperto geom..Maurizio Barotti, atti tutti dei quali l'offerente dovrà dichiarare di aver preso visione, ed ai quali si rimanda integralmente.

La deliberazione sulle offerte ai sensi dell'art. 572 c.p.c. avverrà presso il Tribunale di Massa Piazza De Gasperi – palazzo di Giustizia, piano 1, aula udienze civili, o altra eventuale; in caso di pluralità di offerte si procederà immediatamente dopo alla gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

Le offerte d'acquisto, in bollo (€. 16,00), in busta chiusa, devono essere depositate esclusivamente presso il Tribunale di Massa, Piazza De Gasperi, - Palazzo di Giustizia, piano 1, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, entro le ore 12,30 del giorno antecedente la vendita, qualora la data ultima per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12,30 del giorno immediatamente precedente.

Sulla busta la cancelleria apporrà le indicazioni di cui all'art.571 u.c. c.p.c., ovvero esclusivamente il nome, previa identificazione, di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato alla vendita e la data fissata per l'esame delle offerte. Nessuna altra indicazione (né il nome delle parti, né il numero di ruolo della procedura etc.....) deve essere apposta sulla busta, pena l'esclusione dalla vendita.

Le offerte di acquisto dovranno essere effettuate secondo le seguenti modalità:

- nel caso in cui nella medesima esecuzione 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; se l'offerente è minorenne la dichiarazione 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;

- 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 (soggetto a sospensione nel periodo feriale) non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione**, con la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve: circostanza questa che sarà valutata dal delegato o dal giudice ai fini della individuazione della migliore offerta; 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;

- 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 di vendita e del presente avviso di vendita;

- all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato: **"Tribunale di Massa procedure esec. imm. rg 05/04+48/05** "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 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.

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 e all'ora sopra detti; **in caso di unica offerta:** se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente.

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 sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara. 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. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente non potrà essere inferiore, similmente all'ipotesi di vendita con incanto: ad Euro 1.000,00 per gli immobili con valore d'asta fino a Euro 50.000,00; ad Euro 2.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 50.000,00, sino ad Euro 120.000,00; ad Euro 3.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 120.000,00, sino ad Euro 200.000,00; ad Euro 5.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 200.000,00 e sino ad euro 500.000,00; ad euro 10.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 500.000,00. 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 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 deposita per primo la busta contenente l'offerta.

Il sottoscritto Delegato alla vendita dispone, 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, la convocazione delle parti dinanzi a sé per il medesimo giorno **18.05.2018 ore 9.30**, ove, verificata la volontà di proseguire nell'esecuzione, da parte del creditore procedente o di altro munito di titolo esecutivo, disporrà in ordine ai futuri esperimenti di vendita secondo le direttive impartite nell'ordinanza di vendita e delega.

Si precisa inoltre 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";
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, (come da perizia che si intende qui trascritta) con tutte le eventuali pertinenze, accessori, 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 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.
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a cura della procedura; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario.
- 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;
- ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
- in caso di **offerta per persona da nominare**, ovverosia 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;

- in caso di **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.

- in caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo, dedotta la prestata cauzione, e gli oneri, diritti e spese di vendita, entro il termine indicato in offerta e, comunque, entro giorni 120 dall'aggiudicazione stessa (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale). Tale versamento dovrà essere effettuato a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **"Tribunale di Massa procedure esec. imm. rg 05/04+48/05"** che verrà depositato sul conto corrente intestato e vincolato alla procedura, oppure a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato e vincolato alla procedura.

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.

La cauzione dell'aggiudicatario sarà versata sul conto corrente bancario, intestato e vincolato alla procedura esecutiva aperto dal professionista delegato; su tale conto saranno anche versati dall'aggiudicatario il saldo prezzo e le spese conseguenti al trasferimento.

- 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, così come **la metà del compenso liquidato al delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali (10%), in applicazione dell'art. 2 comma 7 del d.m. 15/10/2015 n. 227.**

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, oppure a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato e vincolato alla procedura.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo e/o delle spese di trasferimento, di cui il professionista darà immediato avviso al giudice dell'esecuzione, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la prestata cauzione ex art. 587 c.p.c..

- Il professionista delegato provvederà ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina.

-In caso di richiesta ex art. 41 T.U.L.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà necessariamente depositare nota riepilogativa del credito entro il termine per il versamento del residuo prezzo), il Professionista delegato provvederà a trasmettere tempestivamente al Giudice dell'esecuzione la comunicazione relativa al versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario sul c/c intestato e vincolato alla 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; all'esito della predetta comunicazione, accantonate le somme necessarie per le spese della procedura, il Giudice dell'Esecuzione 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 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.

- 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, e successive modificazioni, e/o alla disciplina di cui all'art. 46 comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini rispettivamente stabiliti nei predetti articoli.

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 e suoi supplementi e/o allegati a firma **dell'esperto Geom. Maurizio Barotti** ai quali tutti si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi, salvo eventuale condono edilizio, e disponibili per la consultazione sui siti internet www.asteannunci.it e www.tribunalemassa.it.

Si informa inoltre che giusta delega del Giudice delle esecuzioni la sottoscritta avv. Roberta Catapiani è stata, altresì, nominata **custode giudiziario** dei beni oggetto di vendita in sostituzione del debitore.

Per informazioni inerenti gli immobili suddetti è possibile rivolgersi alla sottoscritta professionista delegata e custode giudiziario avv. Roberta Catapiani con studio in Massa Via Benedetto Croce n° 24 (tel. 0585/811547 fax 0585/812528 - cell 339 4602702) mail: roberta.catapiani@libero.it

A norma dell'art. 490 c.p.c., dell'avviso di vendita è data pubblica notizia, almeno 45 giorni prima della scadenza per la presentazione delle offerte, mediante:

-pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia, in area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche";

- pubblicazione sui siti internet: www.asteannunci.it e relativi servizi correlati (oltre al servizio GPS Aste, Gestionale Aste e mail target) - www.asteavvisi.it–www.rivistaastegiudiziarie.it e www.tribunalemassa.it;
- pubblicazione sul quotidiano “Il Giornale”, nelle pagine locali dedicate alle vendite giudiziarie del Tribunale di Massa;
- pubblicazione su “Il sole 24 ore” pagina nazionale dedicata al Tribunale di Massa;
- free press “Rivista aste giudiziarie Tribunale di Massa” free press “Rivista delle aste giudiziarie edizione Lombardia”;

Sono inoltre previsti i seguenti servizi di pubblicità complementare:

- redazione di scheda informativa su “canale aste” – web TV www.canaleaste.it;
- servizio “Gestionale Aste” con inserimento dell’avviso di vendita sui principali portali internet immobiliari privati.

Salvo quanto espressamente modificato dal presente provvedimento, la pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalla Circolare “Nuova Circolare Post P.V.P. 2018 rev. 2.0” e pedissequa allegata nuova ordinanza di vendita delegata ex art. 591 bis cpc, rese dal G.E. del Tribunale di Massa dott.ssa Pinna in data 15/2/2018 prot. 20/18 int, e dalle “Disposizioni Generali in Materia di Vendita Immobiliare” del Tribunale di Massa-Carrara, consultabili sul sito internet www.tribunalemassa.it.

Carrara, 02/03/2018

Il professionista delegato alla vendita

Avv.Roberta Catapiani