

Esecuzione n. 152/2015

TRIBUNALE DI MASSA

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Elisa Pinna**

Delegato alla vendita e Custode Giudiziario: **Dott.ssa Laura Tolini**

(Telefono 0585 776488 – Cell. 338 9727738)

AVVISO DI VENDITA

Presso il Tribunale di Massa, Piazza De Gasperi n. 1 – Palazzo di Giustizia - Piano 1 Aula delle Udienze Civili, avanti al Professionista Delegato alle operazioni di vendita Dott.ssa Laura Tolini è stata fissata il giorno **lunedì 21 maggio 2018 alle ore 12.30** la vendita senza incanto ai sensi dell'articolo 573 c.p.c. del seguente bene immobile, nonché delle pertinenze e accessioni, analiticamente descritto nella perizia redatta dal C.T.U. Arch. Claudia Grandjacquet allegata al fascicolo dell'esecuzione, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

LOTTO UNICO: prezzo base asta Euro **55.687,50** - valore minimo dell'offerta Euro **41.765,63** - Rilancio minimo Euro **2.000,00**.

Oggetto: trattasi di immobile ad uso commerciale sito nel Comune di Mulazzo (Ms) Via Largo dei Martiri della Libertà n.4, collocato al piano terra di un vecchio palazzo nel centro di Arpiola.

L'immobile è munito di due vetrine, una di ingresso ed una fissa, ed ha struttura portante in muratura e pietrame di grande spessore. La copertura del primo locale è a volta, il locale retrostante è interrato e aereoilluminato per mezzo di tre finestre a vasistas che si aprono in uno scannafosso mentre il terzo locale ha un grande accesso vetrato dalla parte laterale del palazzo ed è adibito a magazzino. L'immobile non è dotato di un servizio igienico.

Sono state rilevate delle irregolarità dal punto di vista catastale in quanto il terzo locale è stato ulteriormente diviso in due vani per creare un altro magazzino.

Si rileva inoltre che internamente al locale principale è stata realizzata un'apertura per potere accedere al locale adiacente che dovrà essere richiusa.

Al momento della stesura della perizia il bene risultava in mediocre stato manutentivo.

Si precisa che la descrizione del bene risale al momento di stesura della perizia redatta dal C.T.U. Arch. Claudia Grandjacquet.

Identificazione catastale: l'immobile oggetto della vendita è sito nel Comune di Mulazzo, Via Largo Martiri della Libertà n.4 – località Arpiola - e risulta identificato al Catasto dei fabbricati del Comune di Mulazzo come segue:

- Foglio 7 - Particella 448- Sub. 13 - Cat. C/1 – Piano T - Classe 4 – Consistenza 135 mq, Superficie 178 mq - Rendita € 1.505,99

Confini: l'immobile confina terreno condominiale e porzione al Sub. 4 Part. 448 Fg 7, Largo Martiri della Libertà, vano scale per i piani sovrastanti e proprietà Cantinotti – Giuliotti salvo se altri.

Diritti reale posto in vendita: piena proprietà

Occupazione: al momento di stesura della perizia del C.T.U. Arch. Claudia Grandjacquet risulta occupato dal debitore esecutato in qualità di ditta individuale

Pubblicità: la pubblicità sarà effettuata: sul portale del Ministero della Giustizia, in area pubblica denominata “Portale delle vendite pubbliche”; sui seguenti siti: www.asteannunci.it - www.asteavvisi.it - www.rivistaastegiudiziarie.it - www.tribunaledimassa.it; sui quotidiani “Il Giornale” ed “Il Sole 24 Ore”; su free press “Rivista aste giudiziarie Tribunale di Massa”, free press “Rivista delle aste giudiziarie edizione Lombardia”; sui seguenti servizi di pubblicità complementare: “Canale aste” – www.canaleaste.it – servizio “Gestionale aste” con inserimento sui principali portali Internet immobiliari privati, quali ad esempio www.casa.it

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- Tutti, tranne il debitore, sono ammessi ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale munito di procura notarile e tale procuratore parteciperà alla vendita “per persona da nominare”.
- Le offerte di acquisto in marca da bollo di € 16,00 devono essere presentate in busta chiusa (sulla quale la Cancelleria apporrà le indicazioni di cui all'art.571 u.c. c.p.c.) presso il Tribunale di Massa - Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari – Piazza De Gasperi, entro le ore 12:30 del giorno feriale precedente la data fissata per la vendita, **venerdì 18 maggio 2018**. Nel caso in cui nella medesima vendita 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 deve contenere:
 - il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico dell'offerente cui andrà intestato l'immobile, il quale dovrà anche personalmente presentarsi alla udienza fissata per la delibera sull'offerta, fatto salvo il caso in cui la dichiarazione venga resa da procuratore legale che partecipa alla vendita “per persona da nominare”. Se l'offerente è coniugato in regime patrimoniale 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. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di una società, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino la costituzione della società ed i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri conferiti all'offerente in udienza. Se l'offerente risulta essere extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno od un equipollente documento;

- il lotto ed i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere pari o superiore al 75% del prezzo di base d'asta, a pena di inefficacia dell'offerta stessa
 - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima nonché dell'ordinanza di vendita;
 - il termine ed il modo del versamento del saldo prezzo nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita; detto termine (soggetto a sospensione feriale) **non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione**, con la possibilità per l'offerente di indicare un termine minore, circostanza questa che sarà valutata dal delegato o dal giudice ai fini della individuazione della migliore offerta. Nella ipotesi in cui venga indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo prezzo dovrà comunque essere effettuato entro detto termine.
- All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità in corso di validità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "**PROCEDURA N 152 2015 R G ESEC IMM**", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Se tale deposito non viene effettuato con le modalità indicate l'offerta verrà dichiarata inefficace ai sensi dell'art. 571 c.p.c.. L'offerente può anche versare una cauzione più alta.
- L'offerta presentata è irrevocabile e l'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata. In caso di mancata presentazione e qualora l'offerta sia la sola presentata il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente non presente.
- In caso di unica offerta se la stessa è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta il lotto verrà aggiudicato all'unico offerente mentre se la stessa è inferiore al prezzo base d'asta e sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante; nel caso di più offerenti si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione a favore del maggiore offerente anche in caso di mancata adesione alla gara. In ogni caso se sono state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non si raggiunge il prezzo base d'asta il lotto verrà assegnato al creditore istante ex art 588 c.p.c. e ss. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni e qualora il Delegato ritenga di non poter

conseguire un prezzo maggiore indicendo una nuova vendita, il bene verrà assegnato al miglior offerente; in caso di più offerte del medesimo importo il bene verrà assegnato a colui che ha presentato la cauzione più alta; in caso di cauzioni di pari importo il bene verrà assegnato a colui che abbia indicato un minore termine per il versamento del saldo prezzo; in caso di indicazione del medesimo termine per il versamento del saldo prezzo il bene verrà assegnato a colui che ha depositato per primo l'offerta. Nel corso dell'eventuale gara ogni offerta in aumento dovrà pervenire entro sessanta secondi dall'offerta precedente, pena l'aggiudicazione all'ultimo offerente, e per un importo a rialzo non inferiore ad € 2.000,00.

- Immediatamente dopo l'esame delle offerte e/o l'eventuale gara, il Professionista Delegato provvederà alla restituzione degli assegni circolari contenenti la cauzione depositata da coloro che non si sono resi aggiudicatari.
- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; 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 a compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto.
- In caso di offerta per persona da nominare, ovverosia nella 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 effettuato 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 deve dichiarare al Delegato, nei cinque giorni successivi al provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore di cui deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto in favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.
- L'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo, degli oneri, diritti e spese di vendita a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "PROCEDURA N 152 2015 R G ESEC IMM" oppure a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intesto e vincolato alla procedura. In caso di inadempimento la aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.
- 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 del Professionista Delegato relativo alla fase di trasferimento dell'immobile nonché le relative spese generali, in applicazione dell'art.2 comma 7 del D.M. 15 ottobre 2015, n.277; l'importo di dette spese sarà stabilito entro 10 giorni dall'aggiudicazione in via provvisoria e salvo conguaglio, dal Professionista Delegato e dovrà essere versato entro il termine e con le modalità indicate per il versamento del saldo prezzo mediante separato assegno circolare non trasferibile intestato a "PROCEDURA N 152 2015 R G ESEC IMM".

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Maggiori informazioni possono essere fornite dal Delegato alla vendita e custode giudiziario Dott.ssa Laura Tolini (tel. 0585 776488 cell. 338 9727738) e sul sito internet del tribunale.

Massa 28 febbraio 2018

Il Delegato alla vendita

Dott.ssa Laura Tolini

Piazza De Gasperi, 1 - 54100 Massa (MS)



