



Tribunale Civile e Penale di Massa

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare RGE n° 57/16

Giudice Esecuzioni: Dr.ssa Elisa Pinna
Delegato alla vendita: Dr. Marco Molendi
Custode Giudiziario: Dr. Marco Molendi

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

(1° ESPERIMENTO DI VENDITA)

Il sottoscritto, Dr. Marco Molendi, quale **Professionista delegato ai sensi dell'art.591 bis c.p.c.**, con studio in Massa (MS) via Massa Avenza 223, tel. 0585/43273 e fax, visto il provvedimento del Giudice delle Esecuzione in data 21/02/2018, in atti

AVVISA

chiunque vi abbia interesse (eccetto il debitore) che **il giorno 15.06.2018 ad ore 12.30** presso il Tribunale di Massa, piazza A. De Gasperi n° 1, sala udienze civili, piano 1° (Palazzo di Giustizia) o altra disponibile avrà luogo la **vendita senza incanto**, dei seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE

LOTTO UNICO

diritto della piena proprietà per la quota di 1/1 di complesso edilizio ad uso alberghiero a quattro stelle, senza ristorante, con una ricettività di 48 posti letto, ubicato a circa 100 metri dalla spiaggia di Marina di Massa (MS), via Del Falasco n. 4.

L'intero fabbricato è stato oggetto di recenti interventi di ristrutturazione edilizia che hanno comportato l'ampliamento del compendio, la messa a norma degli impianti, la dotazione di impianto antincendio ed il rinnovo delle struttura.

L'immobile è composto da tre piani fuori terra oltre al piano interrato ed al sottotetto.

Risulta suddiviso come di seguito: al piano terra sono collocati la hall di ingresso, la reception, il bar, una sala comune, un ufficio, n.3 camere con bagno e i servizi igienici; al piano primo si trovano complessivamente n.13 camere con servizio igienico; al piano secondo si trovano n. 9 camere con servizio igienico, e n.2 suite composte da soggiorno, bagno e camera.

Il piano interrato ospita la centrale termica, ubicata al di fuori del perimetro della costruzione principale, il locale motori per l'ascensore, cantine e magazzini; il piano mansardato, ospita sei vani destinati attualmente a deposito oltre ad un vano tecnico. Dal piano mansardato, si accede ad un'ampia sala comune, utilizzata per le colazioni, ricavata dalla chiusura dell'originaria terrazza che fronteggia il mare; dalla sala si accede alla scala esterna antincendio, realizzata con elementi metallici, che serve tutti i piani del fabbricato. Completa la struttura l'area scoperta esterna con parcheggi e verde attrezzato. Tutte le camere, tranne quelle disposte a piano terra, dispongono di un piccolo balcone attrezzato e ombreggiato da tende retrattili. Tutti i piani sono accessibile tramite scala interna ed ascensore.

Rispetto agli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- modeste differenze delle superfici calpestabili interne agli ambienti confinati e diversa posizione delle tramezzature, in particolare nel piano primo e secondo;
- le misure e la posizione di alcune finestre risultano lievemente modificate rispetto allo stato concessionato;
- la pompeiana lato est appare nella realtà meno estesa.

Nella perizia in atti si afferma che tali opere sono regolarizzabili mediante sanatoria ai sensi dell'art. 209 L.R. 65/2014, modificato dall'art. 40 della L.R. 50/2017.

L'attività alberghiera è attualmente esercitata da soggetti terzi privi di titolo opponibile alla procedura.

La descrizione del bene risale al momento della stesura della perizia estimativa.

Il tutto identificato al NCEU del Comune di Massa, fg. 149, mapp. 175, sub. 1, cat. D/2, rendita 15.464,00 euro.

Per maggiori informazioni si rinvia alla perizia in atti.

VENDITA SENZA INCANTO

La vendita senza incanto avverrà alle seguenti condizioni:

- 1) **Lotto UNICO:** il prezzo base d'asta è fissato in **Euro 3.825.172,00** e l'offerta minima ritenuta ammissibile è pari ad euro 2.868.879,00; in presenza di più offerte valide e di adesione alla gara degli offerenti, l'offerta minima in aumento è fissata in **euro 10.000,00**;
- 2) ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad avanzare offerta per l'acquisto dei beni posti in vendita;

M


3) la domanda di partecipazione in bollo (euro 16,00) e in busta chiusa (fac simile di modello di domanda si trova sul sito del Tribunale di Massa) dovrà essere presentata presso il Tribunale di Massa, piazza A. De Gasperi, n° 1, (Palazzo di Giustizia), piano primo, Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari in orario di apertura al pubblico ed entro le ore 12:30 del giorno precedente a quello fissato per la gara esclusi i giorni di sabato e festivi; pertanto, qualora la data di presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato le offerte dovranno essere depositate entro le 12:30 del giorno immediatamente precedente; la domanda assieme all'assegno circolare non trasferibile (quest'ultimo da intestare a **E. I. 57 2016 TRIBUNALE DI MASSA**), alla fotocopia del documento di identità dell'offerente, del codice fiscale e all'ulteriore documentazione indicata al successivo punto 4, lettera a (offerta presentata da società o per persona da nominare o da soggetto minorenni), dovrà essere inserita in **una busta** da sigillare, all'esterno della quale la Cancelleria apporrà le indicazioni di cui all'art. 571 c.p.c.; la domanda corredata della relativa documentazione deve essere presentate per ogni singolo lotto posto in vendita;

4) l'offerta deve contenere:

a) l'indicazione del lotto per cui l'offerta è stata proposta, il nome, il cognome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile e il recapito telefonico dell'offerente a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso rispetto a quello che sottoscrive l'offerta), il quale potrà partecipare all'udienza di vendita sia personalmente che a mezzo di procuratore legale il quale parteciperà alla vendita per " persona da nominare" (in questo caso, ai sensi del combinato disposto di cui agli art. 579, comma 3 e 583 comma 1 c.p.c., l'offerta deve essere fatta da un Avvocato regolarmente iscritto, con onere per questo ultimo, nei 3 gg. successivi all'aggiudicazione, di dichiarare il nominativo della persona per cui è stata fatta la proposta di acquisto e di depositare il relativo mandato, risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata da un Notaio e avente data precedente rispetto alla data di vendita); 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; nel caso di offerte presentate da società, oltre alla fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto legale rappresentate e degli altri soggetti a cui sono stati conferiti i

M

poteri di rappresentanza, dovrà essere prodotto anche idoneo certificato della C.C.I.A.A. e ogni altro documento dal quale risultano i poteri conferiti per poter partecipare all'asta; è possibile effettuare offerte congiunte da parte di più soggetti indicando la quota che ognuno intende acquisire;

- b) i dati identificativi del bene per il quale è stata proposta l'offerta;
 - c) l'indicazione del prezzo offerto che dovrà essere pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta (cosiddetta offerta ammissibile), a pena di inefficacia dell'offerta stessa;
 - d) il termine del pagamento del saldo del prezzo, degli oneri, delle spese e della parte dei compensi che, ai sensi del Decreto 15 ottobre 2015, n° 227, art. 2, n° 7, è posta a carico dell'aggiudicatario; detto termine non potrà, in ogni caso, essere superiore a 120 gg. dall'aggiudicazione (soggetto alla sospensione feriale dei termini), con la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza questa che sarà valutata ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
 - e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima a firma dell'esperto, Arch. Paola Petretti, in data 20/01/2018, e dei relativi allegati nonché di essere a conoscenza dell'esatta consistenza, situazione urbanistica e destinazione urbanistica dei beni immobili posti in vendita e di essere a conoscenza delle formalità pregiudizievoli che gravano sugli immobili oggetto di esecuzione;
- 5) nel caso siano posti in vendita più lotti le offerte dovranno essere depositate per singolo lotto;
- 6) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, del codice fiscale, oltre all'ulteriore documentazione indicata al precedente punto 4, lettera a (offerta presentata da società o per persona da nominare o da soggetto minorenni), nonché per ogni singolo lotto per il quale viene avanzata offerta di acquisto, un assegno circolare non trasferibile intestato a E. I. 57 2016 TRIBUNALE DI MASSA), di importo minimo pari al 10 % del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto senza giustificato motivo (esempio se il prezzo base d'asta è pari ad euro 100.000,00 è possibile offrire un importo minimo non inferiore ad euro 75.000,00, pena l'inefficacia dell'offerta; ad esempio, qualora l'offerta presentata fosse pari ad euro 76.000,00, l'assegno da allegare alla stessa deve essere pari ad almeno euro 7.600,00, se volessimo presentare un'offerta di euro 80.000,00, l'assegno da allegare sarebbe pari ad almeno euro 8.000,00, e così via);
- 

- 7) le buste contenenti le offerte saranno aperte, alla presenza degli offerenti (se presenti), delle parti e dei loro Avvocati, nel luogo e nell'ora indicati nell'ordinanza di vendita e nell'avviso di vendita;
- 8) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta è irrevocabile e l'offerente deve presentarsi all'udienza sopra indicata. Se l'offerta è pari o superiore al 75 % del prezzo base d'asta si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente anche in caso di mancata partecipazione all'asta, salvo il caso in cui il prezzo offerto sia inferiore al prezzo d'asta base e siano state presentate istanze di assegnazione; in tale circostanza il bene verrà assegnato al creditore istante;
- 9) in caso di più offerte si procederà, previa adesione degli offerenti, alla gara sulla base dell'offerta più alta anche in caso di mancata adesione alla gara del maggior offerente; in caso di gara il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto; il rilancio dovrà essere effettuato nel termine di 60 (sessanta) secondi dall'offerta precedente e non potrà essere inferiore alla misura indicata nell'avviso di vendita (euro 1.000,00 per gli immobili con valore base d'asta fino ad euro 50.000,00, euro 2.000,00 per gli immobili con valore base d'asta superiore ad euro 50.000,00 e sino ad euro 120.000,00, euro 3.000,00 per gli immobili con valore base d'asta superiore ad euro 120.000,00 e sino ad euro 200.000,00, euro 5.000,00 per gli immobili con valore base d'asta superiore ad euro 200.000,00 e sino ad euro 500.000,00, euro 10.000,00 per gli immobili con valore base d'asta superiore ad euro 500.000,00); non verranno prese in considerazione offerte in aumento pervenute dopo la conclusione della gara; se al contrario la gara non dovesse aver luogo per mancanza di adesioni allora verrà disposta la vendita in favore dell'offerta più alta e nel caso di offerte del medesimo valore si disporrà la vendita in favore di colui che abbia prestato la cauzione più alta, in caso di cauzioni del medesimo importo il bene sarà aggiudicato a colui che abbia indicato il minor termine per il versamento del saldo del prezzo e delle spese e, in caso in cui sia indicato un medesimo termine per il pagamento si aggiudicherà il bene al soggetto che ha presentato l'offerta per primo; in presenza di istanze di assegnazione, a prescindere dall'adesione alla gara o dall'esito della stessa, qualora non venga raggiunto il prezzo d'asta base dell'immobile come stabilito dall'avviso di vendita il bene verrà assegnato al creditore istante;
- 10) nel caso di istanze di assegnazione con riserva di nomina di un terzo, il creditore che è rimasto assegnatario 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,

M

con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventuali 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;

- 11) L'offerta si intenderà sicuramente non validamente presentata, salvo altre casistiche che verranno valutate caso per caso, e come tale non verrà considerata se:
- ✓ non è accompagnata da alcuna cauzione ovvero laddove quella presentata dovesse risultare irregolare, ad esempio perché di importo inferiore al 10% del prezzo offerto, per errata intestazione dell'assegno circolare, perché presentata a mezzo di un assegno bancario ordinario, ecc...;
 - ✓ non è presentata entro il termine ultimo previsto;
 - ✓ non è sottoscritta;
 - ✓ risulta di importo inferiore al 75% del prezzo base d'asta (c.d. offerta minima);
 - ✓ mancante dell'indicazione del prezzo offerto;
- 12) l'importo del saldo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato entro il termine indicato nell'offerta e, comunque, nel termine di 120 gg. dall'aggiudicazione (soggetto alla sospensione feriale dei termini) mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **E. I. 57 2016 TRIBUNALE DI MASSA o a mezzo di bonifico bancario da effettuarsi sul conto della procedura;**
- 13) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento di tutte le spese conseguenti all'acquisto del bene, compresa la parte dei compensi che, ai sensi del Decreto 15 ottobre 2015, n° 227, art. 2, n° 7, è posta a Suo, carico mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **E. I. 57 2016 TRIBUNALE DI MASSA o a mezzo di bonifico bancario da effettuarsi sul conto della procedura;** il relativo importo sarà comunicato dal professionista delegato, anche in via provvisoria, successivamente all'aggiudicazione ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo;
- 14) in caso in cui l'aggiudicatario voglia richiedere i benefici fiscali prima casa dovrà depositare presso l'ufficio del delegato, copia di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, in bollo da euro 16,00 (il modulo è scaricabile dal sito del Tribunale di Massa); parimenti qualora l'aggiudicatario sia titolare di un credito di imposta per riacquisto di prima casa dovrà comunicare la volontà di volerlo utilizzare in compensazione allegando anche la relativa documentazione comprovante l'esistenza del credito;
- 15) in caso di mancato versamento del saldo del prezzo, degli oneri e delle spese di

M

trasferimento, entro il termine indicato nell'offerta e, comunque, entro 120 gg. dall'aggiudicazione (soggetto alla sospensione feriale dei termini), sarà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario e sarà disposto l'incameramento della cauzione; altresì, troverà applicazione quanto ulteriormente stabilito dall'art. 587 c.p.c.;

- 16) se l'offerente non diviene aggiudicatario la cauzione verrà restituita dopo la chiusura dell'asta;
- 17) in caso di asta deserta si procederà a fissare nuova asta senza incanto entro 120 giorni decorrenti dall'ultima asta andata deserta, con ribasso rispetto all'ultimo prezzo d'asta base pubblicizzato del 25 %;

AVVISA ALTRESI'

che in caso in cui non siano state presentate offerte o lo stesse siano inefficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c. o qualora si verifichino le ipotesi di cui all'art. 572 comma 3 c.p.c., le parti sono convocate per **il medesimo giorno 15/06/2018** in orario immediatamente successivo alla vendita, presso il medesimo luogo, per i provvedimenti necessari alla prosecuzione della procedura.

In ogni caso, anche in assenza delle parti, il delegato provvederà senza indugio a promuovere tutte le attività necessarie alla prosecuzione della procedura.

IN OGNI CASO RENDE NOTO CHE

- 1) la vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380), con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzioni di prezzo;
- 2) 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 quelli urbanistici ovvero quelli derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente, non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati o anche se occulti e non evidenziati in perizia, non potranno in nessun modo dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzioni di prezzo;
- 3) le spese di volturazione e/o riallaccio dei contatori luce, acqua, gas, ecc... e di adeguamento degli impianti alle norme vigenti sono a carico e di competenza dell'aggiudicatario;
- 4) la vendita forzata non potrà essere revocata per alcun motivo;

11

- 5) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura della procedura;
- 6) la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera l'offerente dal compiere le verifiche ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;
- 7) qualora l'immobile sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo la liberazione sarà curata dal custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario non lo esenti;
- 8) in caso di richiesta, ai sensi dell'ex art. 41 T.U.L.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito vantato e delle eventuali spese di prededuttive sostenute entro il termine per il saldo prezzo), il saldo prezzo verrà comunque eseguito direttamente a mani del delegato che provvederà a versarlo sul conto corrente della procedura; ricevuto il saldo, il medesimo delegato eseguirà il calcolo delle spese prededuttive e per differenza saranno individuate le somme che potranno essere immediatamente consegnate al creditore fondiario; all'esito della predetta comunicazione il G.E. emetterà poi ordine di pagamento in favore del fondiario accantonate le somme necessarie al pagamento delle spese prededuttive;
- 9) gli oneri fiscali derivanti dalla vendita sono a carico dell'aggiudicatario;
- 10) in caso di richieste di sospensione della vendita inoltrate direttamente al professionista, questi ne riferirà direttamente al Giudice e, in caso di impossibilità ovvero in mancanza, per qualsiasi motivo, di un provvedimento di sospensione del Giudice, procederà ugualmente all'esperimento di vendita;
- 11) 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 dal D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 gg. dal decreto di trasferimento;
- 12) ai sensi dell'art. 63 disposizioni per l'attuazione del codice civile chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questi al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.
- 13) l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione sui siti internet www.tribunaledimassa.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it.

I beni sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, salvo migliori descrizioni e più esatti confini come da relazione tecnica e allegati, in atti, a firma del Arch. Paola Petretti, in data 20/01/2018, a cui si fa espresso

17

rinvio.

Quanto alle modalità di pubblicità, di presentazione delle domande ed alle condizioni della vendita, per quanto qui eventualmente non richiamato, si rinvia espressamente alle “Disposizioni Generali in Materia di Vendite Immobiliari” predisposte dal Tribunale di Massa e consultabili presso il professionista delegato ovvero sui siti internet sopra citati.

Del presente Avviso sarà data pubblicità notizia ai sensi dell’art. 490 c.p.c., almeno 45 giorni prima della scadenza per la presentazione delle offerte, mediante pubblicazione:

- a) sul portale del Ministero della Giustizia, in area pubblica denominata “Portale delle vendite pubbliche;
- b) sui siti www.asteannunci.it – www.asteavvsi.it – www.rivistegiudiziarie.it e relativa sezione aste Giudiziarie del Tribunale di Massa www.tribunalemassa.it;
- c) a scelta su uno dei seguenti quotidiani con le seguenti modalità:
“Il Giornale” nelle pagine locali dedicate alle vendite giudiziarie del Tribunale di Massa;
“Il Sole24ore” pagina nazionale dedicata al Tribunale di Massa, relativamente agli avvisi di vendita relativi a lotti con prezzo base d’asta superiore a euro 50.000,00;
- d) sui free press “Rivista aste Giudiziarie Tribunale di Massa” free press “Rivista delle aste Giudiziarie edizione Lombardia” dedicato alle vendite giudiziarie del Tribunale della Lombardia editi e distribuiti da Ediservices.r.l-
- e) inoltre con riferimento alle vendite con prezzo base di valore superiore ad euro 50.000,00 nei seguenti servizi di pubblicità complementare
 - scheda informativa su Canale Aste – web. TV www.canale.it;
 - Servizio “Gestionale Aste” con inserimento degli avvisi di vendita sui principali portali Internet immobiliari privati quali ad esempio www.casa.it

Gli adempimenti pubblicitari, eccetto quello di cui al punto a, sono curati dalla società EDISERVICE S.r.l., con sede in Rovigo, via Verdi n° 2 (tel. 0425/460355, fax 0425/461490, mail:info.mass@ediervicesrl.it) e contatto diretto presso il Tribunale di Massa – referente Sig.ra Francesca Carmassi.

Il sottoscritto, Dr. Marco Molendi, con studio in Massa, via Massa Avenza 223 è stato, altresì, nominato anche Custode Giudiziario ai sensi dell’art. 559 c.p.c

Massa li 05 marzo 2018

Dr. Marco Molendi
Professionista Delegato alla vendita