

TRIBUNALE DI MASSA

AVVISO DI VENDITA

Giudice Alessandro Pellegrì
R.G. n.1772/2012
Delegato alla vendita e custode
Avv. Jacopo Giovanni Valente Cancogni

Il sottoscritto Avv. Jacopo Giovanni Valente Cancogni, visto il provvedimento di nomina di professionista delegato alla vendita del compendio oggetto di scioglimento della comunione ereditaria, emesso dal giudice Dott. Alessandro Pellegrì del Tribunale di Massa in data 20 gennaio 2017 ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c.,

DISPONE

Che innanzi a sé, in data **20 Novembre 2017 ore 11,30** presso il Tribunale di Massa P.zza De Gasperi-Palazzo di Giustizia, Piano primo, aula udienze civili, o altra eventuale con le modalità e condizioni appresso indicate avrà luogo la vendita senza incanto del seguente immobile:

Lotto unico:

Prezzo base euro: 158.625,00

Offerta minima ritenuta ammissibile euro: 118.968,75

LOTTO UNICO: piena proprietà di unità immobiliare ad uso civile abitazione sviluppata al piano secondo, corredata di cantina al piano seminterrato, di un fabbricato condominiale posto in Comune di Massa Via Pascoli n. 44 piano S1-2 scala D.

L'immobile risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate Catasto Urbano: Foglio 79 mappale 314 sub. 12 Cat. A/2 cl.5 vani 6 RC €. 945,12

Il bene oggetto di vendita è costituito da un appartamento ad uso civile abitazione sviluppato al piano secondo con cantina al piano seminterrato di un fabbricato condominiale sviluppato su cinque piani fuori terra oltre a piano attico e seminterrato.

Il complesso immobiliare, denominato Condominio "Aranceto C", è posto in Comune di Massa Via Pascoli e più precisamente collocato nel centro città in zona di facile accesso e ben servita dalla viabilità.

L'intero edificio è stato realizzato intorno agli anni settanta con struttura portante in cemento armato e si presenta in buono stato di manutenzione.

Si accede all'alloggio dall'ingresso condominiale ubicato sulla Via Pascoli e da scala condominiale o ascensore.

L'unità immobiliare è composta da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere da letto, due servizi igienici, ripostiglio e tre balconi al piano secondo e corredata da cantina al piano seminterrato.

L'appartamento si presenta in mediocre stato di conservazione e necessita di interventi di ordinaria manutenzione e precisamente sono da sostituire:

- la pavimentazione dei vari ambienti, costituita da originarie piastrelle in ceramica, in quanto presenta sbeccature e rotture
- i rivestimenti della cucina e dei bagni
- gli infissi esterni ed interni, costituiti da finestre e portefinestre in legno con avvolgibili in pvc, sono sempre quelli originari dell'epoca di costruzione del fabbricato e quindi ormai non più adeguati alla loro funzione.
- il water del servizio igienico più piccolo è da rivedere in quanto smontato

inoltre si rendono necessarie opere di tinteggiatura ed ogni intervento essenziale per rendere l'appartamento abitabile.

L'unità immobiliare risulta dotata di impianto di riscaldamento autonomo costituito da caldaia e corpi radianti, di impianto elettrico ed idrico (tutti da rivedere).

L'alloggio, al momento del sopralluogo del Ctu e del successivo accesso del custode giudiziario (si veda verbale di primo accesso del 6 marzo 2017), risulta non occupato con all'interno, in particolare nel vano cantina, di alcuni suppellettili, per il cui sgombero il Ctu ha previsto una spesa di circa €1.000.00.

CONFORMITA URBANISTICA

Il CTU Geom. Maria Edifizi, a seguito di ricerche effettuate presso la Sezione Urbanistica del Comune di Massa, ha verificato che l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima, è stato realizzato a seguito di Licenza Edilizia n. 36/87 del 27.09.1969 e successive varianti n. 14/104 del 16.06.1972, n.20/108 del 12.01.1973 e n.49/110 del 19.04.1973, con rilascio del certificato di abitabilità in data 30.01.1973 n.8/73.

Da un raffronto dei grafici allegati alla Licenza Edilizia con lo stato di fatto sono emerse delle difformità e precisamente:

- il terrazzo della cucina risulta di dimensioni maggiori rispetto alla Licenza Edilizia;
- il vano sala ed il vano destinato ad ingresso hanno dimensioni ridotte rispetto alla Licenza Edilizia.

Sentito il parere dei tecnici predisposti al rilascio di Autorizzazioni/Concessioni Edilizie tali difformità risultano sanabili in base alla normativa vigente con una spesa di circa Euro 3.500.00 già decurtati dal valore di stima dato all'immobile dall'esperto.

CONFORMITA' CATASTALE

Il Ctu ha dichiarato nella sua perizia quanto segue:

L'unità immobiliare risulta graficamente rappresentata nella planimetria catastale depositata al Catasto Fabbricati in data 12.12.1972 Prot.n. 2641.

Da un raffronto di tale planimetria con lo stato di fatto sono emerse delle difformità e precisamente:

- è stato attribuito all'unità oggetto di stima un ripostiglio che di fatto è in uso all'appartamento confinante e viceversa;
- diversa distribuzione degli spazi interni (piccoli differimenti di aperture delle porte/finestre, pareti del disimpegno ecc.).

Per procedere alla rettifica della giusta attribuzione dei vani ad uso ripostiglio (così come da stato di fatto e stato Licenziato), occorre presentare un aggiornamento catastale in cui vengono scorporati i due ripostigli e in seguito attribuiti alle legittime unità immobiliari (creazione di porzioni di U.I.U. (unità immobiliari urbane), aggiornando anche la diversa distribuzione degli spazi interni.

Il tutto dovrà poi essere perfezionato con atto di permuta con i proprietari dell'appartamento confinante.

La spesa prevista per accatastamento ed atto di permuta è di circa €. 5.000,00 già decurtati dal valore di stima dato all'immobile dall'esperto.

GRAVAMI

Sull'immobile oggetto di perizia gravano le seguenti formalità:

- Ipoteca Volontaria iscritta il 11.07.2012 Part.n.680 gravante sulla quota di ½;
- Ipoteca Giudiziale iscritta il 28.02.2013 Part.n.167 gravante sulla quota di ½;
- Ipoteca Giudiziale iscritta il 28.02.2013 Part.n. 168 gravante sulla quota di ½;

SPESE CONDOMINIALI SCADUTE ED INSOLUTE

Su richiesta del sottoscritto delegato alla vendita, l'amministratore del Condominio denominato "Aranceto C" Geom. Stefano Porzano ha fornito situazione contabile al 31/12/2016, in base alla quale, sull'immobile in oggetto gravano oneri condominiali scaduti, quantificati in euro 603,85.

Si avvisa che gli acquirenti saranno tenuti a rispondere in solido con i precedenti proprietari per le spese condominiali relative all'anno in corso e all'anno precedente alla data di aggiudicazione.

Il tutto, in ogni caso, come meglio descritto nella perizia in atti e suoi allegati a firma dell'Esperto Geom. Maria Edifizi, che si intende qui integralmente richiamata e trascritta.

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 e in busta chiusa devono essere depositate esclusivamente presso lo studio del sottoscritto professionista delegato in Massa Via Vincenzo Giudice già Via F. Crispi n.11 (telefono 0585 47744 Fax 0585 814058), entro il giorno antecedente la vendita dalle ore 9,30 alle ore 13,00, qualora la data ultima per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate dalle 9,30 alle ore 13.00 del giorno immediatamente precedente.

All'esterno della busta saranno annotati, a cura del ricevente, il nome, previa identificazione di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Giudice che ha disposta la vendita, il nome del professionista delegato alla vendita e la data della vendita.

Pertanto nessuna indicazione dovrà essere apposta sull'esterno della busta, se non solamente da parte del professionista delegato alla vendita al momento della ricezione della stessa, 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, in bollo, 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 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;

- 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: "procedura vendita giudiziaria immobiliare R.G. n.1772/2012 del Tribunale ordinario di Massa", 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 depositato 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., 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 **20 Novembre 2017 ore 11,30**, ove, verificata la volontà di proseguire nell'esecuzione, da parte della parte 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 le parti oggetto dello scioglimento della comunione ereditaria, 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 dalle parti o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario;

-ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;

-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. Tale versamento dovrà essere effettuato a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "procedura di vendita giudiziaria immobiliare Rg 1772/2012 de Tribunale ordinario di Massa" che verrà depositato 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 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.

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 Istruttore 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.

-in caso di richieste di sospensione della vendita inoltrate direttamente al professionista delegato, questi ne riferirà immediatamente al giudice, e in caso di impossibilità ovvero in mancanza, per qualsiasi motivo, di un provvedimento di sospensione del giudice, procederà egualmente all'esperimento di vendita;

-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 50 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 CTU Geom. Maria Edifizi, 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.asleannunci.it e www.tribunalemassa.it.

Si informa inoltre che giusta delega del Giudice dell'esecuzione il sottoscritto Avv. Jacopo Giovanni Valente Cancogni è stato, altresì, nominato custode giudiziario del bene oggetto di vendita.

Per informazioni inerenti all'immobile suddetto è possibile rivolgersi al sottoscritto professionista delegato e custode giudiziario avv. Jacopo Giovanni Valente Cancogni telefono 0585 47744 Fax 0585 814058 email avv.cancogni@yahoo.it.

Della vendita è data pubblica notizia mediante:

- pubblicazione dell'estratto dell'avviso sul quotidiano "Il Giornale", nelle pagine locali dedicate alle vendite giudiziarie del Tribunale di Massa, almeno 45 giorni prima della data di scadenza per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione dell'estratto dell'avviso su "Il Sole 24 ore" pagina nazionale dedicata al Tribunale di Massa, almeno 45 giorni prima della data di scadenza per la presentazione delle offerte;
- free press "Rivista aste giudiziarie Tribunale di Massa" free press "Rivista delle aste giudiziarie edizione Lombardia";
- pubblicazione del presente avviso e della perizia in atti per almeno quarantacinque giorni prima della scadenza per la presentazione delle offerte sui siti internet: www.asteannunci.it e relativi servizi correlati (oltre al servizio GPS Aste, Gestionale Aste e mail target) www.rivistaastegiudiziarie.it , www.tribunalemassa.it e www.asteavvisi.it—
- gli utenti potranno richiedere altresì informazioni attraverso il numero verde 800630663.

È inoltre prescritta la seguente forma 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 quali ad esempio www.casa.it.

Salvo quanto espressamente modificato dal presente provvedimento, la pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dall'ordinanza di vendita delegata ex art. 591 bis C.P.C. post L. 132/2015 conv. D.L. 83/2015 del Giudice Dott. Alessandro Pellegrini, e dalle "Disposizioni Generali in Materia di Vendita Immobiliare" del Tribunale di Massa-Carrara, che le parti dichiarano di aver visionato.

Massa 06/07/2017

Il professionista delegato alla vendita

Avv. Jacopo Giovanni Valente Cancogni