

Esecuzione n. 37/2016

TRIBUNALE DI MASSA

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Giovanni Maddaleni**

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 25 settembre 2017 alle ore 09.30** 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. Geom. Alessio Alberti 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 65.025,00 - valore minimo dell'offerta Euro 48.768,75
- Rilancio minimo Euro 2.000,00.

Oggetto: trattasi di fabbricato ad uso abitativo di antica edificazione sito nel Comune di Aulla (Ms) Via della Posta n.16, collocato all'interno del piccolo borgo Quercia, che si sviluppa terra-tetto con struttura in muratura di pietra a vista e sormontato da una copertura a capanna.

L'immobile, accessibile da viottolo pedonale distante circa 50 mt dalla strada pubblica, è composto al suo interno da due locali ad uso cantina al piano terra, da soggiorno, corredato da camino a legna, con angolo cottura e ripostiglio al piano primo, raggiungibile mediante scala esterna, e da due camere, un bagno e un piccolo ripostiglio al piano secondo, accessibile da scala interna in pietra. L'impianto di riscaldamento, presente in tutti i locali, è costituito da elementi radianti.

La planimetria catastale risulta conforme allo stato di fatto mentre sono state riscontrate irregolarità relative alle altezze di tutti i locali che non coincidono né con lo stato di fatto né con lo stato concessionato. Inoltre, relativamente al piano terra è presente uno spostamento dell'apertura tra i due locali, una tamponatura interna delle finestre collocate nel locale cantina nonché la realizzazione di una botola con scala a scomparsa per l'accesso al piano superiore;

relativamente al piano primo è stata rilevata l'esistenza di una tettoia esterna in legno a protezione dell'ingresso principale, la scala di accesso al piano superiore risulta difforme allo stato concessionato, è stata rilevata la tamponatura di una delle tre finestre nel locale soggiorno-cucina ed il vano adiacente al soggiorno è stato adibito a ripostiglio, a discapito del bagno, con mancanza della realizzazione della tramezzatura divisoria; relativamente al piano secondo è stata riscontrata una diversa disposizione delle tramezzature divisorie e delle aperture di collegamento tra i locali nonché la realizzazione di una finestra nel prospetto est del fabbricato. Il bene è stato oggetto di ristrutturazione nell'anno 1976 in cui i solai costituiti da travi in legno sono stati sostituiti da una struttura formata da travi in acciaio oltre tavelloni e massetto; il tetto è stato ricostruito con armatura in legno leggera, copertura con tegole marsigliesi e gronda in laterizio. Al momento della stesura della perizia il bene risultava in sufficiente stato manutentivo, necessitando solamente di piccoli interventi di manutenzione ordinaria.

Si precisa che la descrizione del bene risale al momento di stesura della perizia redatta dal C.T.U. Geom. Alessio Alberti.

Identificazione catastale: l'immobile oggetto della vendita è sito nel Comune Aulla, Via della Posta n.16 – località Quercia - e risulta identificato al Catasto dei fabbricati del Comune di Aulla come segue:

- Foglio 5 - Particella 402- Sub. 3 - Cat. A/4 - Classe 5 – Consistenza 5 vani, Superficie 113 mq - Rendita € 253,06

Note: l'immobile risulta graffato con il mappale 403 Sub. 4

Confini: l'immobile confina a Nord con il Mappale 404; ad Ovest con Via della Posta; as Est con il Mappale 575; a Sud con il Mappale 418

Diritti reale posto in vendita: piena proprietà

Occupazione: al momento di stesura della perizia del C.T.U. Geom. Alessio Alberti risulta libero

Regolarità edilizia: si veda l'elaborato del C.T.U. Geom. Alessio Alberti

Oneri: si veda l'elaborato del C.T.U. Geom. Alessio Alberti

Pubblicità: la pubblicità sarà effettuata sui quotidiani "Il Giornale" ed "Il Sole 24 Ore" nonché sui seguenti siti www.tribunaledimassa.it - www.asteavvisi.it - www.rivistaastegiudiziarie.it - www.canaleaste.it - principali portali Internet immobiliari privati gestiti da "Gestionale Aste"

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 presso lo studio del Delegato alla Vendita, sito in Carrara (MS), Via Roma n. 9, entro le ore 13.00 del giorno feriale precedente la data fissata per la vendita, **venerdì 22 settembre 2017**, previo appuntamento telefonico. Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta materialmente l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del Professionista Delegato o del Giudice dell'Esecuzione e la data della vendita: nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta
- 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 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 (e di rinunciare alla proposizione di qualsiasi azione di nullità, annullamento, invalidità o risarcimento derivante dalla omessa consegna dell'attestato di certificazione energetica) 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, che si ricorda **non potrà essere superiore a 120 giorni**

dalla data di aggiudicazione, con la possibilità per l'offerente di indicare un termine minore

- 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 37 2016 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 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 lotto 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 indicando una nuova vendita, il lotto verrà assegnato al miglior offerente; in caso di più offerte del medesimo importo il lotto verrà assegnato a colui che ha presentato la cauzione più alta; in caso di cauzioni di pari importo il lotto 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 lotto 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
- L'aggiudicatario è tenuto al versamento, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "**PROCEDURA N 37 2016 R G ESEC IMM**", del saldo prezzo nel termine indicato in offerta, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione, nonché degli oneri, diritti e spese di vendita mediante separato assegno circolare intestato come sopra indicato. In caso di inadempimento la aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate

- 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
- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario 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 37 2016 R G ESEC IMM"**; l'importo complessivo delle spese di trasferimento, ivi comprese le spese di trascrizione e voltura, le imposte di registro e/o l'Iva di legge se dovuta così come la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali, verrà stabilito entro 10 giorni dall'aggiudicazione in via provvisoria e salvo conguaglio dal Professionista Delegato.

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 22 maggio 2017

Il Delegato alla vendita

Dott.ssa Laura Tolini

Piazza De Gasperi, 1/54100 Massa (MS)



