

**TRIBUNALE DI MASSA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. GIOVANNI MADDALENI**

**Procedura esecutiva immobiliare n. 32/2014**

**Custode Giudiziale: Avv. Silvia Andreani**

**Delegato alla vendita: Avv. Silvia Andreani**

La sottoscritta Avv. Silvia Andreani, CF NDRSLV74C52I449W con studio in Massa alla via Marina Vecchia n. 75, tel. 0585811915, fax 0585886751, andreani@studiolegaleacp.com – avvsilviaandreani@cnfpec.it nella qualità di professionista delegato alla vendita, ai sensi dell'art. 591 bis cpc, dal Giudice dell'esecuzione immobiliare Dott.ssa Elisa Pinna giusto provvedimento del 27/01/2016 nella procedura esecutiva immobiliare n. 32/2014 R.G.E. al fine di procedere alle operazioni di vendita dell'immobile pignorato, di seguito descritto, rende noto il seguente

**Avviso di vendita**

**il giorno 13 ottobre 2017 ore 11.30**, dinanzi a sé presso il Tribunale di Massa Piazza De Gasperi – Palazzo di Giustizia piano 1, nell'aula delle udienze civili o altra eventuale aula d'udienza, nel caso di indisponibilità della prima, procederà alla vendita senza incanto dei seguenti beni immobili relativi all'esecuzione immobiliare n. 32/2014.

**LOTTO 1**

**Piena proprietà del fondo ad uso commerciale**, posto al piano terra di un fabbricato di due piani fuori terra, con corte di pertinenza in comune con l'appartamento oggetto del lotto 2 e gravata di passo a favore delle proprietà limitrofe. Il fondo si compone di quattro ambienti al piano terra con un soppalco lato Viareggio ed un'ampia tettoia metallica sul retro del fabbricato, per ulteriori dettagliato si rimanda alla perizia tecnica.

Il tutto sito in Massa (MS) via Aldo Salvetti 10 (già 6), distinto al NCEU del Comune di Massa al Fg 77, part. 85, Sub 1, z.c.1, cat C/1, Classe 9, consistenza mq.99, rendita € 3118,88.

**Si fa presente che lo stato di fatto dell'immobile differisce in parte dalle planimetrie catastali (dettagli alla pag 10 e 11 della relazione del CTU) rendendo necessario l'adeguamento della documentazione catastale con planimetrie aggiornate allo stato di fatto.**

**CONFINI:** L'unità immobiliare confina con: sopra, restante porzione del fabbricato, appartamento sub 2; lato Carrara, area libera su corte comune sub 9, locale caldaia e scale

esterne sub.2, area libera su corte di proprietà di terzi sub.7; lato monti, area libera su corte comune , sub 9, e cantina del sub 2 lato Viareggio e lato mare;

La descrizione dell'immobile risale al momento di stesura della perizia estimativa, ossia 06.06.2015 a firma dell'Arch. Roberto Carra.

**L'immobile è libero.**

**PREZZO BASE €. 110.088.30 (OFFERTE IN AUMENTO NON INFERIORI AD €. 2.000,00).**

## **LOTTO 2**

**Piena proprietà di appartamento ad uso residenziale posto al primo piano con cantina e locale caldaia al piano terra** facente parte di un fabbricato di due piani fuori terra (di cui la restante parte del piano terra è oggetto del lotto 1).

All'appartamento si accede tramite scala esterna a due rampe. L'appartamento è così composto: ingresso, cucinino aperto sulla zona pranzo, soggiorno, corridoio di distribuzione, due disimpegni, tre camere, un ripostiglio, due bagni, un balcone ed una terrazza coperta e tamponata a vetri. La cantina al posto al piano terra, con accesso indipendente è composta da un unico ambiente. Il locale caldaia è posto sotto la seconda rampa della scala di accesso.

Il tutto sito in Massa (MS) via Aldo Salvetti 10, distinto al NCEU del Comune di Massa al Fg 77, part. 85, Sub 2, z.c.1, cat 4/2 , Classe 4 , consistenza vani 9.5 , rendita € 1275,65.

**Si fa presente che lo stato di fatto dell'immobile è corrispondente alle planimetrie catastali fatto salvo alcune modifiche (dettagli alla pag 14 della relazione tecnica) rendendo necessario l'adeguamento della documentazione catastale con planimetrie aggiornate allo stato di fatto.**

**CONFINI:** L'unità immobiliare confina con: sopra, la copertura; sotto, fondo commerciale sub.1 (lotto 1) e cantina di pertinenza; area libera sui rimanenti lati. La cantina confina con area libera su corte comune lato Viareggio e mare; sui rimanenti lati con fondo commerciale sub 1 (lotto 1).

La descrizione dell'immobile risale al momento di stesura della perizia estimativa, ossia 06.06.2015 a firma dell'Arch. Roberto Carra.

**L'immobile è attualmente occupato dall'esecutato e famiglia** e verrà liberato a cura del sottoscritto delegato e custode.

**PREZZO BASE €. 117.977.30 (OFFERTE IN AUMENTO NON INFERIORI AD €. 2.000,00).**

### **Modalità di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto**

Gli offerenti dovranno depositare le offerte in bollo ed in busta chiusa esclusivamente presso lo

studio del professionista delegato, avv. Silvia Andreani, sito in Massa, via Marina Vecchia n. 75 **dal giorno 17 luglio 2017** tutti i giorni esclusi sabato e domenica dalle ore 9.30 alle ore 12.30 sino al venerdì antecedente la vendita, ossia entro e non oltre il termine ultimo **del giorno 12 ottobre 2017, ore 13.00**, previo appuntamento telefonico

L'offerta, contenuta nella busta, dovrà essere una dichiarazione contenente quanto segue:

- Nel caso di persona fisica: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza di ciascun offerente, recapito telefonico dell'offerente, a cui andrà intestato l'immobile posto in vendita e, in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale prescelto e qualora il regime patrimoniale sia di comunione, l'indicazione delle generalità complete del coniuge (cognome, nome, luogo, data di nascita, residenza, domicilio e codice fiscale), con allegate le copie fotostatiche del documento di identificazione e della tessera sanitaria sia dell'offerente che dell'eventuale coniuge;

- nel caso in cui l'offerente sia un minore, i dati anagrafici completi (cognome, nome, luogo, data di nascita, residenza, domicilio e codice fiscale) del minore e dei genitori esercenti la patria potestà e il recapito telefonico di questi ultimi, la sottoscrizione da parte di quest'ultimi, l'autorizzazione del Tribunale e/o del Giudice tutelare con allegazione di copia della stessa, della copia del documento di identità e del codice fiscale o tessera sanitaria del minore e dei genitori esercenti la patria potestà;

- nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società o ente: i dati identificativi completi della stessa (denominazione, sede, partita IVA e il codice fiscale), il recapito telefonico, i dati anagrafici completi del legale rappresentante (cognome, nome, luogo, data di nascita, residenza, domicilio e codice fiscale), l'allegazione del certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società o ente, i poteri conferiti all'offerente validi per la partecipazione alla vendita, l'allegazione della copia del documento di identità e del codice fiscale o tessera sanitaria del legale rappresentante o del procuratore nominato, l'eventuale delibera assembleare se statutariamente richiesta;

- la dichiarazione da parte di ciascun offerente della residenza nel circondario del Tribunale di Massa o la dichiarazione di elezione di domicilio in detto circondario, anche a mezzo di procuratore speciale;

- il lotto ed i dati identificativi (dati catastali ed indirizzo) del bene per cui si propone l'offerta;

- il prezzo offerto dovrà essere pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta , ossia:

€ 82.566.23 per il lotto 1) ;

€ 88.482.98 per il lotto 2) ,

laddove inferiore l'offerta sarà dichiarata inefficace;

- il termine ed il modo di pagamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri e diritti e spese conseguenti alla vendita e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, nonché se intenda fare ricorso a contratto bancario di finanziamento, indicando l'istituto mutuante o intenda avvalersi dell'art. 41, 5° comma, T.U.B.;

- l'indicato termine di pagamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri e diritti e spese conseguenti alla vendita non potrà essere superiore a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione, con la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve;

- l'espressa attestazione di avere preso visione della perizia di stima del bene posto in vendita e per il quale si propone l'offerta, nonché della presente ordinanza di vendita;

- l'allegazione di **assegno circolare emesso da istituto di credito italiano/poste italiane, non trasferibile, intestato a "ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 32/2014"** per un importo almeno pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, nonché della fotocopia dell'assegno e del retro su unica facciata; in caso di mancata aggiudicazione tale assegno verrà restituito immediatamente, in caso di rifiuto all'acquisto o mancata presentazione all'udienza l'assegno verrà trattenuto e versato su conto corrente dell'esecuzione; l'offerente può anche versare una cauzione più alta;

- l'allegazione della richiesta di agevolazione per la prima casa, se spettante;

- la sottoscrizione di tutti i soggetti offerenti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare;

- tutti gli allegati dovranno essere inseriti nella busta.

L'offerta è irrevocabile e non è possibile rinunciare all'offerta una volta depositata presso il sottoscritto professionista delegato. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, **il quale dovrà presentarsi personalmente all'udienza fissata per la vendita.** Tranne il debitore esecutato, chiunque potrà presentare l'offerta e partecipare alla vendita personalmente, o, nel caso in cui non intendesse fare apparire il proprio nominativo, potrà presentare l'offerta a mezzo di un procuratore legale munito di procura speciale notarile e

tale procuratore parteciperà alla vendita “per persona da nominare”. L’offerente o gli offerenti sono tenuti a presentarsi all’udienza fissata per la vendita, fatto salvo il caso in cui la dichiarazione d’offerta venga resa dal procuratore legale, il quale sarà tenuto a partecipare all’udienza fissata per la deliberazione delle offerte.

L’offerta corredata di tutti gli allegati sopra indicati, contenuta in busta chiusa, deve essere depositata **entro le ore 13.00 del giorno 12 ottobre 2017** presso lo studio del sottoscritto professionista delegato, sopra indicato, personalmente o, a mezzo di procuratore legale, anche per persona da nominare. Sull’esterno della busta saranno annotati, a cura del professionista delegato o di un suo incaricato, previa identificazione mediante valido documento d’identità, le generalità della persona che, materialmente, provveda al deposito, il nome del professionista delegato, la data fissata per l’esame delle offerte e l’ora del deposito. Nessun’altra indicazione dovrà essere apposta sulla busta. Chi intende non fare apparire il proprio nominativo può delegare, mediante procura speciale notarile un avvocato il quale presenterà l’offerta per persona da nominare.

**Il giorno 13 ottobre 2017 alle ore 11.30**, dinanzi al sottoscritto professionista delegato alla presenza degli offerenti si procederà all’apertura delle buste ed all’esame delle offerte ed all’aggiudicazione e:

-in caso di unica offerta, se l’offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d’asta 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 del presente avviso di vendita al creditore istante a norma del suddetto articolo e ss.c.p.c.

- in caso di più proposte valide, si procederà a gara sulla base dell’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, il bene pignorato 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 a **euro 2.000,00 per entrambi i lotti**; allorché sia trascorso un minuto dall’ultima offerta senza che ne segua un’altra maggiore l’immobile sarà aggiudicato all’ultimo maggior offerente.

Di contro, se la gara non può aver 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 miglior offerente, oppure nel caso di più offerte del medesimo valore si aggiudica il bene a favore di colui che abbia versato la cauzione più alta; in caso di cauzioni dello stesso importo, si aggiudica a colui che abbia indicato il minor termine 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 l'offerta per primo;

Ai sensi dell'art. 571 cpc, saranno considerate inefficaci le offerte:

- depositate oltre il termine stabilito nel presente avviso di vendita,

- inferiore al 75% del prezzo base;

- a cui non è stato allegato assegno dell'importo stabilito dal presente avviso di vendita per la cauzione;

Nei casi sopra indicati, e negli altri casi in cui la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi ragione, il professionista delegato verificata la volontà di proseguire nell'esecuzione da parte del creditore procedente o di altro munito di titolo, assegnerà un termine non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 , entro il quale potranno essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del presidente della repubblica 6 giugno 2001 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo trattandosi di vendita forzata non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità e/o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalle eventuali 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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della 28 febbraio 1982 n. 47, come integrato e modificati dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento.

L'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita eventuali iscrizioni saranno cancellate a cura della procedura e, in quanto immobile occupato dal debitore, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del sottoscritto custode, con spese a carico della procedura.

Gli oneri tributari e fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo, *dedotta la prestata*

*cauzione*, entro i successivi 120 giorni dall'aggiudicazione, nello stesso modo dovrà versare gli oneri, i diritti e le spese di vendita.

Tale versamento dovrà essere effettuato a mezzo di assegno circolare emesso da istituto di credito italiano/poste italiane, non trasferibile, intestato alla procedura, con la seguente dicitura **“ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 32/2014”**. L'assegno dovrà essere depositato presso lo studio del sottoscritto professionista tutti i giorni tranne sabato e domenica e festività dalle ore 9.30 alle ore 12.30 e, poi, verrà depositato a cura del professionista delegato sul conto corrente della procedura.

Saranno a carico dell'aggiudicatario tutte le spese per il trasferimento dell'immobile, ivi comprese le spese di trascrizione e voltura, le imposte di registro e/o 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, in applicazione dell'art. 2 comma 7 del d.m. 15 ottobre 2015 n. 277 ed ogni altro onere tributario e fiscale conseguente l'acquisto del bene. L'importo complessivo di dette spese verrà stabilito dopo l'avvenuta 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 sempre entro il termine di versamento del saldo prezzo, ossia entro centoventi giorni dall'aggiudicazione.

Tale versamento dovrà essere effettuato a mezzo di assegno circolare, emesso da istituto di credito italiano, non trasferibile, intestato alla procedura, con la seguente dicitura **“ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 32/2014”**. L'assegno dovrà essere depositato presso lo studio del sottoscritto professionista tutti i giorni tranne sabato e domenica e festività dalle ore 9.30 alle ore 12.30 e, poi, verrà depositato a cura del professionista delegato sul conto corrente della procedura salvo il subentro dell'aggiudicatario nel contratto di finanziamento stipulato dall'esecutato a termini e condizioni di legge, ai sensi dell'art. 41, 5° comma, T.U.B. In caso di contratto di finanziamento, il versamento del prezzo potrà avvenire mediante versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e accensione di ipoteca di primo grado sull'immobile oggetto di vendita (rate scadute, accessori e spese). Entro dieci giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso il delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

In tutti i casi d'inadempimento da parte dell'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 587 cpc, l'aggiudicazione sarà revocata e l'offerente perderà l'importo versato a titolo di cauzione.

Il sottoscritto professionista delegato,

#### **AVVISA IN ULTIMO**

che, laddove la vendita sia andata deserta, le parti sono convocate per il medesimo giorno **13 ottobre 2017** davanti a sé, in orario successivo alla vendita senza incanto, presso il medesimo luogo, per l'adozione dei provvedimenti necessari alla prosecuzione della procedura.

A norma dall'art.490 c.p.c., al presente avviso di vendita sarà data pubblicità, almeno 45 giorni prima della scadenza per la presentazione delle offerte, sul quotidiano Il Giornale stampa locale e su pagina nazionale del "Il sole 24 ore" dedicata al Tribunale di Massa, sul sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e relativi servizi correlati, [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) e relativa sezione aste giudiziarie [www.tribunalemassa.it](http://www.tribunalemassa.it)., sul free press "Rivista Aste Giudiziarie Tribunale di Massa" e sul free press mensile dedicato alle vendite Giudiziarie dei Tribunali della Lombardia.

Inoltre, i lotti saranno pubblicizzati anche su "Canale Aste" –web tv [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) e principali portali internet privati.

Si informa, inoltre, che giusta delega del Giudice, il sottoscritto avv. Silvia Andreani è stato, altresì, nominato custode giudiziario dei beni oggetto di vendita in sostituzione del debitore.

Maggiori informazioni potranno richiedersi presso lo studio del professionista delegato Avv. Silvia Andreani, sito in Massa, alla via Marina Vecchia n. 75 Tel 0585.811915, fax 0585886751, e-mail [andreani@studiolegaleacp.com](mailto:andreani@studiolegaleacp.com). Salvo quanto espressamente modificato dal presente provvedimento, la pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dall'ordinanza e contestuale delega del Giudice dell'Esecuzione e dalla "Disposizioni generali in Materia di Vendita Immobiliare" del Tribunale di Massa – Carrara consultabili sui predetti siti internet e/o presso il sottoscritto delegato alla vendita e che le parti dichiarano di aver visionato e di bene conoscere.

Massa, lì 19 maggio 2017

Il delegato alla vendita

Avv. Silvia Andreani