

TRIBUNALE DI MASSA

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Giudizio di divisione n. 2107/2015 R.G.

Giudice : Dott.ssa E. Tacci - Custode Giudiziario e professionista delegato alla vendita: Avv. Marco Piazza.

Il sottoscritto Avv. Marco Piazza, con Studio in Massa, Via Dante n. 27 (tel. 0585-41041; fax 0585-43924; cell. 335-6910365), delegato con ordinanza in data 14/1/2016 dal Giudice del Tribunale di Massa, Dott. Elisa Pinna, al compimento delle operazioni di vendita nel giudizio in epigrafe

AVVISA

il giorno **13 ottobre 2017 ad ore 08,30** avrà luogo presso il Tribunale di Massa, Piazza De Gasperi, Palazzo di Giustizia, piano I, aula delle udienze civili (oppure, in caso di indisponibilità, altra aula da individuar-si nella stessa mattina), la **vendita senza incanto** ai sensi degli artt. 570 e segg. c.p.c. del bene immobile costituente **lotto unico** e qui di seguito descritto: diritto di piena proprietà sull'unità immobiliare costituente vecchio fabbricato ad uso abitativo, sito in Mulazzo, Fraz. Montereccio, Via Muzzio n. 1, e censito al N.C.E.U di detto Comune a fg. 26 part. 824, cat. A/4, cl. 3, vani5,5, rendita € 227,24, P.S1-P.T.-P1°. A confini: a levante e mezzogiorno Bertoni; a ponente la strada; a nord Di Battistini Gianfranco, s.s.a. L'immobile si sviluppa su 4 piani, secondo la tipologia "terratetto", e si compone: 1) al piano seminterrato: 2 locali ad uso cantina, comunicanti fra loro per una superficie lorda di mq. 28,80, provvisti di accesso esterno su piccolo piazzale di altra proprietà; 2) al

piano terra: ingresso direttamente su strada, piccolo disimpegno e scala a rampa unica, cucina con ripostiglio, soggiorno per una superficie lorda complessiva di circa 46,00 mq, ed un balcone della superficie di mq. 6,30; 3) al piano primo; scala con sviluppo ad "u", camera con bagno, altra camera, per una superficie complessiva di mq. 46,00; 4) al piano secondo: scala a rampa unica, soffitta, piccolo ripostiglio inaccessibile, per una superficie lorda di mq. 28,40, e terrazza della superficie di mq. 17,60. L'immobile nel suo complesso può definirsi in discreto stato di conservazione con presenza di macchie da umidità di risalita a piano terra e in soffitta; è provvisto di allaccio all'acquedotto comunale e al gas (con caldaia murale ubicata esternamente alla cantina); è dotato di un camino in soffitta e di due stufe a legna al piano seminterrato e primo. L'appartamento risulta attualmente occupato da uno dei comproprietari col proprio nucleo familiare.

E' stata riscontrata la seguente irregolarità: la descrizione dell'immobile risultante dalla visura catastale appare incompleta, mancando di dichiarare il piano secondo (sottotetto), rappresentato invece nella denuncia di variazione presentata all'UT.E. in data 30/8/1993 n. A00725/1993, in atti dal 4/9/1993.

L'immobile risulta sprovvisto di certificato di agibilità e della certificazione energetica, nonché della documentazione tecnica di conformità degli impianti di riscaldamento, idrico-sanitario, gas ed elettrico in quanto non prevista. E' inserito all'interno della perimetrazione di Piano di Recupero, peraltro ancora da redigere, attualmente con la

previsione di soli interventi entro la categoria di “ristrutturazione edilizia”.

Alla luce di tutto quanto sopra, sulla base delle espletate perizie estimative e considerata precedente vendita deserta, il prezzo base dell'immobile viene stabilito in **€ 90.443,25** - offerta ammissibile **67.832,45**.

Il sottoscritto delegato alla vendita dispone altresì, per l'eventualità che la vendita vada deserta, la convocazione delle parti innanzi a sè per il medesimo giorno **13 ottobre 2017 ad ore 08,30** per verificare la volontà di proseguire nell'esecuzione da parte del creditore procedente e/o di altro creditore munito di titolo esecutivo, e per fissare quindi nuova vendita e dettare le relative condizioni.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1) Tutti, tranne il debitore, sono ammessi a presentare offerta per l'acquisto dell'immobile esecutato, personalmente ovvero a mezzo di procuratore legale munito di procura notarile, che parteciperà alla vendita “per persona da nominare”. Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa indirizzata all'Avv. Marco Piazza, professionista delegato alla vendita, presso il suo studio sito in Massa, Via Dante n. 27, **entro le ore 13,00 del giorno antecedente la vendita**.

2) L'offerta di acquisto dovrà effettuarsi mediante dichiarazione in bollo contenente: **a)** cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico dell'offerente

a cui andrà intestato l'immobile, il quale dovrà anche presentarsi personalmente all'udienza fissata per la vendita, fatto salvo il caso in cui la dichiarazione sia resa da procuratore legale che parteciperà 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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se si tratta di società, dovrà essere altresì allegato certificato CCIAA da cui risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente; **b)** i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è presentata; **c)** l'indicazione del prezzo offerto, che **potrà essere pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta**, a pena di inefficacia; **d)** il termine e il modo di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri tributari, diritti e spese comunque conseguenti alla vendita, termine che non potrà essere superiore a **120 giorni dalla data di aggiudicazione**. Lo stesso potrà essere indicato in misura inferiore, ciò che potrà essere valutato ai fini dell'individuazione della miglior offerta; **e)** l'espressa attestazione di aver preso visione della perizia di stima del bene oggetto della vendita e per il quale si propone l'offerta, nonché del presente avviso di vendita.

3) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente nonché assegno circolare non trasferibile intestato a "PROC. 2107/15 RG C/O DELEG. AVV. PIAZZA MARCO" per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cau-

zione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

4) L'offerta presentata è irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata. In caso di mancata presentazione e ove si tratti di unica offerta presentata, il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente non presente.

5) Il giorno fissato per la vendita le buste saranno aperte alla presenza degli offerenti. In caso di unica offerta, e se questa è pari o superiore al 75% del prezzo base sopraindicato, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente, salvo che non vi siano istanze di assegnazione da parte dei creditori. In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggior offerente, anche in caso di mancanza di adesione alla gara. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 60 (sessanta) secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo che si stabilisce nella misura di **€ 2.000,00**.

Se la gara non può aver luogo per mancata adesione degli offerenti, e ove si ritenga che non vi sia possibilità di conseguire prezzo superiore con nuova vendita, si potrà disporre l'aggiudicazione a favore del miglior offerente, ovvero, in caso di offerte di pari valore, sulla base - nell'ordine - della cauzione più alta; del minor termine di versamento del saldo-prezzo; della priorità temporale nella presentazione dell'offerta.

6) Il pagamento del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data

dell'aggiudicazione, pena la decadenza dall'aggiudicazione stessa con perdita del 10% versato a titolo di cauzione. Il versamento dovrà essere effettuato a mani dell'Avv. Marco Piazza, delegato alla vendita, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "PROC. 2107/15 RG C/O DELEG. AVV. PIAZZA MARCO".

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Si precisa che:

- a)** la descrizione del bene risale al momento della stesura delle perizie estimative dell'Arch. G. Pucci, depositate il 26/2/2015 e l'11/12/2015, allegate al fascicolo del giudizio, perizia da consultarsi da parte dell'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne una migliore descrizione del bene stesso, l'esistenza di eventuali pesi e oneri e quant'altro attinente;
- b)** la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, difformità urbanistico-edilizie e quant'altro, il tutto come descritto nelle perizie sopra citate;
- c)** 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;
- d)** la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo. Di conseguenza, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri

di qualsiasi genere - ivi compresi, ad es., 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 del bene;

e) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a cura della procedura.

f) se l'immobile risulta occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la sua liberazione sarà effettuata a cura del Custode Giudiziario;

g) ogni spesa e/o onere fiscale derivante dalla vendita o comunque ad essa inerente sarà a carico dell'aggiudicatario, ivi comprese le imposte di registro e/o di IVA se dovuta; il relativo importo verrà determinato entro 10 giorni dall'avvenuta aggiudicazione, in via provvisoria e salvo conguaglio, dal professionista delegato alla vendita. Tali oneri e spese dovranno essere versati dall'aggiudicatario entro il termine e con le modalità indicate per il saldo del prezzo, mediante separato assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura. Altrettanto è a dirsi per il 50% del compenso del professionista delegato, relativo alla fase di trasferimento dell'immobile, che è pur esso a carico dell'aggiudicatario,

unitamente alle relative spese generali, ai sensi dell'art. 2 comma 7 D.M. 227/15;

i) per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28 febbraio 1985 n. 47 e successive integrazioni e modifiche;

l) in nessun caso la vendita come sopra fissata potrà essere sospesa o rinviata dal professionista delegato senza espressa autorizzazione o provvedimento del Giudice.

Salvo quanto espressamente modificato dal presente avviso, alla vendita si applicano le "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari", predisposte dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, che si possono visionare presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Massa; in ogni caso, per tutto quanto qui non espressamente previsto, si applicano le vigenti norme di legge. Si informa, infine, che il sottoscritto Avv. Marco Piazza è stato altresì nominato, con il provvedimento di cui sopra, Custode giudiziario del bene oggetto di vendita e che è possibile rivolgersi allo stesso per ogni ulteriore e pertinente informazione ai recapiti pure sopra precisati.

Massa, li 30/05/2017

Il professionista delegato alla vendita

Avv. Marco Piazza