



TRIBUNALE DI MASSA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare n. 80/2014

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Elisa Pinna

Custode Giudiziario: Dott. Federico Santangeletta

Delegato alla vendita : Dott. Federico Santangeletta

Il sottoscritto Dott. Federico Santangeletta, professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., con studio in Massa, Via San G.B. La Salle, 33,

- Vista l'ordinanza pronunciata in data 30.04.2016 dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Massa Dott.ssa Elisa Pinna al compimento delle operazioni di vendita nell'esecuzione immobiliare in epigrafe, notificata in data 02.05.2016
- Visti gli artt. 570 e seguenti del c.p.c.,

AVVISA

Chiunque vi abbia interesse (eccetto il debitore) che il giorno **17.11.2017 alle ore 10:30** avrà luogo presso il Tribunale di Massa, Piazza De Gasperi, Palazzo di Giustizia, piano 1°, aula delle udienze civili (oppure, in caso di indisponibilità, altra aula da individuarsi nella stessa mattina), la **VENDITA SENZA INCANTO** ai sensi dell'articolo 570 e ss. c.p.c., in unico lotto del seguente bene immobile:

LOTTO UNICO

Prezzo base: € 90.844,00

Offerta minima ammissibile: € 68.133,00 (corrispondente al 75% del prezzo base d'asta)

Diritto: Diritto della piena proprietà.

Oggetto: Civile abitazione che si sviluppa sul piano terreno e primo, oltre a quattro terreni pertinenziali adiacenti tutti siti nel Comune di Filattiera, Località Piani di Logarghena in Via Dobbiana Tarasco n. 3. L'abitazione di due piani fuori terra con accessorio piccola resede esclusiva graffata all'unità immobiliare è distinta all'N.C.E.U. del Comune di Filattiera Foglio 14, Mappale 214, Categoria A3, Classe 1, Vani 10 Rendita catastale Euro 464,81.

Il fabbricato ad uso abitativo è disposto su due piani: piano terra costituito da loggia, ingresso, due vani uso taverna, disimpegno, piccolo wc, camera da letto e ripostiglio adibito a camera da letto; piano primo costituito da

ingresso, ampia cucina, ampio soggiorno, disimpegno, bagno, ripostiglio e due camere da letto. L'edificio è dotato di impianto elettrico da 24 V alimentato da un generatore a gasolio e corredato da accumulatori al piombo; l'adduzione di acqua è procurata da pozzo privato con autoclave ed il fabbricato risulta allacciato ma non collegato all'acquedotto comunale. Il riscaldamento al piano terreno è garantito da un camino a legna situato nel soggiorno e con condotto di aria calda forzata che collega tutte le stanze dello stesso piano terreno; al primo piano è, invece, presente una caldaia a gas situata nel disimpegno tra le camere ed il bagno oltre ad un camino a legna nel soggiorno. L'acqua calda sanitaria invece è fornita a piano terra da boiler elettrico, mentre al piano primo è garantita da un bollitore a legna. Per il gas di cottura è invece presente un alloggio esterno per bombole di gas (GPL) da cui diparte una linea di distribuzione esterna fino alla cucina del piano primo. L'impianto fognario è invece garantito da scarico in fossa settica concentrica situata nella corte esterna del fabbricato (mappale 38).

I terreni ad uso giardino, di fatto inglobati ed uniti, mediante stabile recinzione su tutti i lati e circondanti l'abitazione sono distinti catastalmente all'N.C.T. del Comune di Filattiera:

Foglio	Mappale	Sub.	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A
14	15	-	Prato	5	392 mq	€ 0.16	€ 0.12
14	213	-	Pascolo	2	655 mq	€ 0.07	€ 0.07
14	38	-	Pascolo	2	1598 mq	€ 0.17	€ 0.17
14	215	-	Prato	5	430 mq	€ 0.18	€ 0.13

Trattasi di terreni complementari costituenti pertinenza esclusiva del fabbricato di cui sopra e mantenuti a prato ed in parte erborati. Gli stessi terreni sono recintati da una rete in metallo plastificata e con pali in ferro ed è presente un accesso carraio con cancello in ferro.

CONFINI – L'immobile confina a sud con il mappale 38, ad ovest con il mappale 203, a nord con il mappale 15, salvo se altri. I terreni confinano a nord con i mappali 203 e 16, ad est con i mappali 17 e 40, a sud con i mappali 39 e 40 ed a ovest con i mappali 37 e 203, salvo se altri.

CONFORMITA' URBANISTICA: si informa, come riportato dal C.T.U. Geom. Andrea Bertolini nella propria perizia che, "il fabbricato è stato edificato in forza di Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili n. 1/1972 rilasciato dal Sindaco di Filattiera in data 19/01/1972 a seguito di domanda presentata in data 19/07/1971 del quale non si sono rinvenuti gli elaborati grafici allegati; domanda in sanatoria ai sensi della L. 47/85 presso il comune di Filattiera Prot. 1444 del 29/04/1986 per la quale risulta allegato e pagato il relativo bollettino per l'intera oblazione ma non risultano pagati i relativi oneri concessori. Il C.T.U. dall'esame della documentazione reperita presso gli uffici competenti ha riscontrato alcune difformità sanabili e non. In particolare a piano terreno, ha rilevato la presenza di alcuni manufatti non autorizzati, insistenti sui terreni pertinenziali (tettoia per ricovero attrezzi, struttura per captazione di acqua di sorgente...) nonché lievi difformità prospettive relativamente alle

aperture sulle facciate, le quali risultano lievemente più ampie di quanto rappresentato negli elaborati reperiti. Si evidenzia, inoltre, l'utilizzo ad uso abitativo di spazi legittimamente realizzati come accessorio (ripostiglio). Al piano primo risultano presenti delle difformità prospettiche. I costi della rimessa in ripristino degli abusi sanabili sono stati stimati dal C.T.U. in euro 10.000,00 e già decurtati in fase di determinazione del valore di stima dell'immobile. Non è stata prodotta al C.T.U. alcuna attestazione di prestazione energetica (A.P.E.) né alcuna dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Sui terreni contraddistinti dai Mappali 15, 38, 213, 215 del Foglio 14, risulta trascritta, una servitù di elettrodotto a favore di Enel Distribuzione S.p.A.. Una porzione dei Mappali 15 e 213 (circa 40 mq), risulta occupata dalla strada comunale denominata Via Dobbiana Tarasco, la quale non risulta iscritta nell'elenco delle strade comunali, ma di fatto trattasi di strada ad uso comune della quale il Comune di Filattiera si occupa di eseguirne la manutenzione. Infine, una porzione dei mappali 15 e 215 risulta occupata dal confinante (di cui al mappale 203) per una superficie di circa 60 mq, su di essa è presente una recinzione che definisce di fatto il confine ma che risulta catastalmente non posizionata correttamente.

Il suddetto lotto risulta attualmente occupato dall'esecutato senza titoli opponibili.

I beni risultano analiticamente descritti nella perizia redatta dal Geom. Andrea Bertolini, datata 14/04/2015, depositata nel fascicolo d'ufficio che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne una migliore descrizione dei beni, l'esistenza di eventuali pesi e oneri, la regolarità urbanistica e quant'altro attinente ai beni medesimi.

Si precisa che:

1. La descrizione del bene risale al momento della stesura della perizia estimativa.
2. Ognuno, tranne il debitore è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, 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"; le offerte di acquisto, una volta presentate, non potranno più essere rinunciate; l'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza fissata per la vendita.

La vendita sarà effettuata secondo le modalità della vendita senza incanto.

Le offerte di acquisto dovranno essere effettuate secondo le seguenti modalità:

1. Le offerte di acquisto, in bollo ed in busta chiusa, dovranno essere presentate presso lo studio del Professionista Delegato, Dott. Federico Santangeletta, sito in Massa Via San G. B. La Salle n. 33 (tel. 0585/813634 fax 0585/887251) dalle ore 9:00 alle ore 13:00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita, qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate dalle ore 9:00 alle ore 13:00 del giorno immediatamente precedente.
2. Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa (sulla quale il Delegato apporrà le indicazioni di cui all'art. 571 u.c. c.p.c.) e 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.

3. L'offerta dovrà essere effettuata mediante una dichiarazione, in bollo, contenente:

a) **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;

b) il numero della procedura, il lotto ed i dati identificativi (dati catastali ed indirizzo) del bene per il quale è stata proposta l'offerta;

c) **l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere pari o superiore al 75 per cento (75%) del prezzo base d'asta, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;**

d) 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. Tale circostanza sarà valutata dal Delegato o dal Giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

e) l'espressa attestazione di aver preso visione della presente ordinanza di vendita e della perizia di stima (oltre che dei relativi allegati) depositata in atti dal perito stimatore incaricato, Geom. Andrea Bertolini, datata 14/04/2015, depositata nel fascicolo d'ufficio nonché di essere a

conoscenza della esatta consistenza, modalità di accesso, situazione e destinazione urbanistica del bene oggetto della vendita e per il quale si propone l'offerta;

- f) L'espressa dichiarazione di essere a conoscenza delle formalità pregiudizievoli che gravano sugli immobili quali risultano dalla perizia di stima del Geom. Andrea Bertolini, sopra citata.

Si ribadisce che, 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.

4. All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "**TRIBUNALE DI MASSA – PROC. ESEC. N. 80/2014 – Dott. Federico Santangeletta**" di importo pari al **10 per cento (10%) del prezzo offerto** a titolo di cauzione che sarà trattenuta 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;
5. L'offerta presentata è irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata. In caso di mancata presentazione o qualora l'offerta sia la sola presentata per quel lotto, il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente non presente;
6. Le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, il giorno ed all'ora sopra indicati.

In caso di unica offerta:

- se l'offerta è pari o superiore al 75 per cento (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, contestualmente, 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 ad Euro 50.000,00 e sino ad Euro 120.000,00; ad Euro 3.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad Euro 120.000,00 e 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

AVVISA ALTRESI'

Che 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., oppure 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, le parti sono convocate innanzi a se per il medesimo giorno, **17.11.2017**, in orario successivo alla vendita, presso il medesimo luogo, ove, verificata la volontà di proseguire nell'esecuzione da parte del creditore procedente o di altro munito di titolo, disporrà in ordine a futuri esperimenti di vendita secondo le direttive impartite nell'ordinanza di vendita e di delega.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Si dà atto che:

- a) La descrizione del bene risale al momento della stesura della perizia redatta dal Geom. Andrea Bertolini, datata 14/04/2015, depositata in atti.
- b) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (come da perizia sopra citata che si intende qui trascritta) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, apparenti e non, difformità urbanistico/edilizie e quant'altro.
- 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. 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.
- e) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a cura della procedura. Se l'immobile risulta occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del Custode Giudiziario.
- f) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
- g) 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 “**TRIBUNALE DI MASSA – PROC. ESEC. N. 80/2014 – Dott. Federico Santangeletta**”. Immediatamente dopo l'esame delle offerte e/o l'eventuale gara, verrà disposta la restituzione degli assegni circolari, contenenti la cauzione depositata a coloro che non si sono resi aggiudicatari.

- h) In caso di mancato versamento del saldo del 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..
- i) 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 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. 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 del prezzo, mediante separato assegno circolare non trasferibile.
- j) 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 conto corrente 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 dell'Esecuzione 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.
- k) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 comma 6 della Legge 28/02/1985 n. 47 e successive modificazioni, e/o alla disciplina di cui all'art. 46 comma 5 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini rispettivamente stabiliti nei predetti articoli.
- l) In caso di richiesta di sospensione della vendita inoltrata direttamente al professionista Delegato alla

vendita, questi ne riferirà immediatamente al Giudice e, in caso di impossibilità ovvero in mancanza – per qualsiasi motivo – di un provvedimento di sospensione pronunciato dal Giudice, il citato professionista procederà ugualmente all’esperimento di vendita.

Si dà atto che della vendita verrà data pubblica notizia mediante:

- a) Pubblicazione dell’estratto dell’avviso di vendita sul quotidiano “**Il Giornale**”, stampa locale, almeno 45 giorni prima della data di scadenza per la presentazione delle offerte;
- b) Pubblicazione dell’estratto dell’avviso di vendita sul quotidiano “**Il sole 24 ore**” pagina nazionale dedicata al Tribunale di Massa almeno 45 giorni prima della data di scadenza per la presentazione delle offerte;
- c) Pubblicazione del presente avviso per almeno 45 prima e fino alla data di scadenza per la presentazione delle offerte sui siti internet www.tribunalemassa.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it;
- d) Free press “Rivista Aste Giudiziarie Tribunale di Massa” e sul free press “Rivista delle Aste Giudiziarie edizione Lombardia”;
- e) Redazione di una scheda informativa su “Canale Aste – web TV www.canaleaste.it” e servizio “Gestionale Aste” mediante inserimento dell’avviso di vendita sui principali portali internet immobiliari privati.

Salvo quanto espressamente modificato dal presente avviso, la pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalle “Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari”, in vigore presso il Tribunale di Massa e consultabili sui predetti siti internet e/o presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Massa e riportate per estratto nelle pagine dei quotidiani sopraindicati, dedicate alle vendite giudiziarie, che le parti dichiarano di aver visionato e di ben conoscere.

In ogni caso, per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

Maggiori informazioni presso il Dott. Federico Santangeletta, nominato con il medesimo provvedimento sopra richiamato anche quale Custode Giudiziario ai sensi dell’art. 559 c.p.c., con studio in Massa (MS), Via San G.B. La Salle, 33 (tel. 0585/813634 – fax 0585/887251 – e-mail: federico@studiosantangeletta.it).

Massa, 21.07.2017

Il professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c.

Dott. Federico Santangeletta