

TRIBUNALE DI MASSA CARRARA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari- Procedura esecutiva R.G.E. n. 150/2015

Avviso di vendita di beni immobili
(nuove modalità L. 132/2015 conv. DL 83/2015)

Il sottoscritto Rag. Roberto Ferrandi, con studio in Carrara, viale XX Settembre,177/a, professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta delega del Giudice delle esecuzioni Dott. Giovanni Maddaleni del 29/03/2017 nonché gli articoli 570 e seguenti del c.p.c al compimento delle operazioni di vendita nella procedura in epigrafe, dispone che innanzi a sé presso il Tribunale di Massa piazza A.de Gasperi nr.1, piano primo (Palazzo di Giustizia) sala udienze civili, o altra eventuale, avrà luogo il giorno 13/11/2017 alle ore 10,30, la:

vendita senza incanto dei seguenti lotti la cui descrizione risale al momento della stesura della perizia estimativa e sue integrazioni :

LOTTO A - Piena proprietà per la quota di 1/1, di appartamento posto al piano secondo di un fabbricato ubicato nel Comune di Aulla località Regnaia, via Cerri , scala B, interno 9, piano 2,e così costituito da ingresso soggiorno, cucina, bagno, due camere, ripostiglio e due piccoli balconi, L'ingresso dell'edificio è posto sul prospetto principale, prospiciente via Cerri, l'appartamento è accessibile dalla scala condominiale, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Aulla al foglio 17, mappale 384, subalterno 15, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie 90 mq, rendita € 529,37 .

<p>Lotto Unico: prezzo base d'asta € 63.750,00(sessantatremila/750) Offerta minima ritenuta ammissibile € 47.813,00(quarantasettemilaottocentotredici,00) Spese condominiali:3.000,00(circa)</p>
--

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

a. le offerte di acquisto dovranno essere presentate entro le ore 13,00 del giorno precedente a quello fissato per la gara; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente. Le offerte devono essere presentate presso lo studio del sottoscritto professionista delegato in Avenza di Carrara viale XX Settembre,177/a, mentre l'esame delle offerte, l'eventuale gara tra gli offerenti e l'eventuale incanto si svolgeranno presso il Tribunale di Massa, Piazza De Gasperi – Palazzo di Giustizia, piano primo, aula delle udienze civili (eventualmente altra aula delle udienze vista meglio, in caso di indisponibilità);

- b. 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**;
- c. l'offerta dovrà essere effettuata mediante una dichiarazione contenente:
- d. 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; 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; se l'offerente è minorenne la dichiarazione dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- e. il lotto ed i dati identificativi (dati catastali ed indirizzo) del bene per il quale è stata proposta l'offerta;
- f. l'indicazione del **prezzo offerto che potrà essere pari al prezzo base d'asta o superiore al 75% del prezzo base d'asta, a pena di inefficacia dell'offerta stessa**;
- g. il **termine** ed il **modo** di versamento del saldo del prezzo (che il delegato provvederà a depositare presso l'Istituto di credito indicato), **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;
- h. 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 della presente ordinanza di vendita;
- i. all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché assegno circolare intestato "**Rag. R. Ferrandi Del. Trib. MS Rge 150/2015**", di un importo pari al 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.
2. 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.
3. 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 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 oppure nel caso di più offerte del medesimo valore si dispone la vendita a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo (ex art. 572 c.p.c.).

Ai fini dell'**individuazione della migliore offerta**, si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

4. 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, il professionista delegato, verificata la volontà di proseguire nell'esecuzione da parte del creditore procedente o di altro munito di titolo, provvederà senza indugio ad effettuare **nuovi esperimenti di vendita**, secondo le direttive di cui sopra, previa determinazione di un prezzo base inferiore al 25% a quello precedente per le prime tre vendite o previa determinazione di un prezzo inferiore al 15% a quello precedente per le ulteriori vendite, assegnando, all'occorrenza, un termine di giorni 15 per l'integrazione delle somme necessarie per le formalità pubblicitarie; nonché 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..

La sequenza delineata dovrà ripetersi sino a quando il professionista non ritenga che il prezzo, per effetto di ulteriori ribassi, non diventi notevolmente inferiore a quello giusto, a norma dell'art. 586 c.p.c.. In tal caso, rimetterà **immediatamente** gli atti al G.E., riportando nella relativa istanza l'ammontare complessivo delle spese assistite dal privilegio ex art. 2770 c.c..

5. 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 al "**Rag. R. Ferrandi Del. Trib. MS Rge 150/2015**".

Si precisa che a seguito del decreto del 15 ottobre 2015, n. 227 entrato in vigore in data 10.03.2016 sono poste a carico dell'aggiudicatario, la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, e variabile tenuto conto il prezzo di aggiudicazione e del relativo compenso liquidato dal Giudice, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà

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.

6. 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. 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.

Si precisa inoltre che:

- 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; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; che 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.

- che 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; che se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

trasferibile.
In caso di **richiesta ex art. 41 T.U.I.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 a questo G.E. la comunicazione relativa al versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario sul libretto della 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. In caso di mancato versamento del saldo prezzo e/o delle spese di trasferimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la prestata cauzione ex art. 587 c.p.c. . Il sottoscritto Delegato alla vendita laddove l'incanto sia andato deserto, dispone la convocazione delle parti dinanzi a sé nella medesima data 13/11/2017 successivo all'incanto stesso luogo, per dettare tutti i provvedimenti necessari alla prosecuzione della procedura.

Per maggiori informazioni inerenti gli immobili suddetti è possibile rivolgersi al sottoscritto professionista nominato anche quale custode giudiziario, tel. 0585/856657- fax 0585/856657- cell.335/8246381- robertoferrandi@virgilio.it-robertoferrandi@pec.it.
Della vendita è data pubblica notizia :

7. sui siti: www.asteannunci.it e relativi servizi correlati - www.asteavvisi.it-www.rivistaastegiudiziric.it e relativa sezione Aste Giudiziarie del Tribunale di Massa www.tribunalemassa.it; sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" pagina nazionale dedicata al Tribunale di Massa, scheda informativa su "Canale Aste " - web TV www.canaleaste.it regolarmente iscritto nell'elenco Ministeriale edita da Edicom Finance Srl e dedicato alle vendite immobiliari; Servizio "Gestionale Aste" con inserimento degli avvisi 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: le condizioni della vendita sono regolate dalle "Disposizioni Generali in Materia di Vendita Immobiliare" in vigore presso il Tribunale di Massa-Carrara alla data dell'ordinanza di vendita e delega consultabili sul predetto sito internet e che le parti dichiarano di aver visionato e di ben conoscere.

Carrara 13/04/2017

Il professionista delegato alla
(Rag. Roberto Ferrandi)