



TRIBUNALE DI MASSA

Avviso di vendita

Procedura esecutiva immobiliare n. 47/14 + 35/15

GIUDICE	Dott.ssa Elisa Pinna
CUSTODE GIUDIZIARIO	Avv. Francesca Ricci – tel 0585 41999 fax 0585 812824
DELEGATO ALLA VENDITA	Avv. Francesca Ricci – tel 0585 41999 fax 0585 812824

La sottoscritta **Avvocato Francesca Ricci quale Professionista Delegata** al compimento delle operazioni di vendita nell'esecuzione in epigrafe con ordinanza resa dal Giudice Dell'Esecuzione del Tribunale di Massa in data 28.04.2016,

AVVISA

Che il giorno **24.11.2017 alle ore 9.30** avrà luogo presso il Tribunale di Massa, Piazza De Gasperi, Palazzo di Giustizia, piano I°, aula delle udienze civili (o altra reperibile secondo disponibilità del Tribunale), la **vendita SENZA INCANTO** ai sensi dell'art. 570 e seguenti del Codice di Procedura Civile così come modificato dalla Legge n.132/15 di conversione del D.L.83/15, del seguente bene:

-LOTTO UNICO: Piena Proprietà superficaria di immobile ad uso abitativo facente parte di un complesso di villette di tipo "a schiera" disposto su due piani e con cantina a piano sottostrada, con area pertinenziale sul fronte e sul retro oltre a garage pertinenziale posto al piano interrato, il tutto sito in Mulazzo Loc.Arpiola Via della Liberazione n.37 identificato al Catasto Urbano di detto Comune al foglio 7 mappale 1292 sub 20, cat.A/2 cl.4, 6 vani rendita €480,30 e foglio 7 mappale 1292 sub 14 cat. C/6 cl.4, 17 mq rendita € 43,02. L'immobile si compone a piano terra di soggiorno, disimpegno, cucina, bagno e vano scale con due terrazze una sull'ingresso e una sul retro, quest'ultima chiusa senza titoli abilitativi; dalle scale interne si accede al piano sottostrada dove è ubicata una cantina collegata al garage oppure si accede al piano primo dove si trovano un disimpegno, due camere da letto, uno studio e un bagno oltre a due terrazzini, uno sul fronte e uno sul retro. L'appartamento ha una superficie lorda di 113 mq oltre 21 mq di terrazzi, mentre la cantina misura circa 35 mq ed il garage 21 mq. L'immobile è in regola a livello urbanistico ed edilizio tranne la chiusura del terrazzo a piano terra che dovrà essere rimossa, così come evidenziato nella perizia del 10.12.2014 depositata dal CTU alla quale si rimanda. Di tale situazione si è tenuto conto nella valutazione del lotto. Trattandosi di vendita del diritto di superficie nella valutazione è stato considerato anche il costo per l'eventuale riscatto del diritto di piena



proprietà. Si tenga presente che la perizia fa riferimento alla quota di ½ del diritto di superficie. L'immobile nel suo complesso è in discreto stato di manutenzione. L'immobile è libero.

Il PREZZO BASE di vendita dell'intero lotto è fissato in EURO 74.887,00

Offerta minima ammissibile EURO 56.165,25 (pari al 75% del prezzo base)

Offerta minima in aumento in caso di gara : EURO 2.000,00

Si precisa che la descrizione dei beni risale al momento della stesura della perizia redatta dall'Arch.Lino Giorgini datata 10.12.14 depositata nel fascicolo d'ufficio che potrà essere consultata dall'eventuale offerente anche presso il Custode Giudiziario ed alla quale si fa espresso rinvio per ciò che concerne l'esistenza di vincoli, eventuali pesi ed oneri e quant'altro attinente ai beni medesimi. Si tenga conto che la perizia fa riferimento alla quota di ½ del diritto di superficie mentre la vendita avverrà per la quota intera del diritto di superficie.

La perizia dell'immobile in vendita potrà essere consultata anche via internet sui siti: www.tribunalemassa.it www.asteannunci.it- www.asteavvisi.it- www.rivistaastegiudiziarie.it.

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile. Non occorre assistenza legale. Nel caso l'interessato all'acquisto preferisca non far apparire il proprio nominativo, potrà presentare l'offerta a mezzo di procuratore legale munito di procura notarile e tale procuratore parteciperà alla vendita "per persona da nominare".

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

1. le offerte di acquisto per la vendita senza incanto dovranno essere presentate in bollo da € 16,00 ed in busta chiusa indirizzata all'Avvocato Francesca Ricci, professionista delegata alla vendita, presso il di lei Studio in Massa, Viale Roma 3 (tel. 0585 41999 - fax 0585 812824) entro le ore 13.00 del giorno precedente la data della vendita e previo appuntamento telefonico. 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 e sempre previo appuntamento telefonico.

Nel caso la vendita riguardi più lotti differenti tra loro, le offerte dovranno essere depositate in buste separate per ciascun lotto che si intende acquistare.

Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del giudice titolare della procedura o del professionista delegato ai sensi dell'art.591bis cpc e la data della vendita; nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.



2. l'offerta per la vendita senza incanto effettuata mediante dichiarazione in bollo dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta) il quale dovrà anche presentarsi personalmente 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 legale dei beni, nella dichiarazione 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; in caso di domanda presentata per conto e nome di una società dovrà essere allegato certificato della CCIAA dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;

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

c) l'indicazione del prezzo offerto che potrà essere pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta;

d) il termine ed il modo di versamento del saldo del prezzo (che il delegato provvederà a depositare presso l'istituto di credito prescelto) nonché degli ulteriori oneri tributari, diritti e spese conseguenti alla vendita: detto termine in ogni caso non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione, con la possibilità per l'offerente di indicare anche un termine più breve: circostanza questa che sarà valutata dal Professionista delegato o dal Giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima relativa al bene posto in vendita per il quale si propone l'offerta, nonché della presente ordinanza di vendita;

3. all'offerta ed alla domanda di partecipazione dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a PROC.ES. 47/2014 c/o Avv. RICCI, per 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 la cauzione con le modalità stabilite, la sua offerta sarà dichiarata inefficace ai sensi dell'art.571 cpc. L'offerente può anche versare una cauzione più alta;

4. l'offerta presentata è irrevocabile; l'offerente è tenuto a presentarsi personalmente il giorno



fissato per la vendita; 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.

5. le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, all'udienza fissata nel giorno e nell'ora indicate nella presente ordinanza di vendita:

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 cpc, il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss cpc;

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 cpc. **Nel corso della gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 60 secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a Euro 2.000,00.** Allorchè sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

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 migliore offerente; in caso di offerte del medesimo valore, si aggiudica 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.

6. 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.

7. 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.

8. l'aggiudicatario deve dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel comune in cui



ha sede il Tribunale che ha provveduto alla vendita. In mancanza le notificazioni e le comunicazioni possono essergli fatte presso la cancelleria del Giudice stesso.

9. il procuratore legale, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare in cancelleria nei tre giorni successivi all'incanto il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato. In mancanza l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.

10. 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, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; 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; 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, vizi 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;

11. l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura della procedura; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;

12. il prezzo di aggiudicazione è maggiorato degli oneri fiscali (Imposta di registro o IVA), con le agevolazioni di legge (1° casa, imprenditore agricolo, ecc.);

13. in caso di aggiudicazione l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del 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.

14. tale versamento dovrà essere effettuato a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a PROC.ES. 47/2014 c/o Avv. RICCI, da depositarsi presso lo studio della professionista delegata ovvero a mezzo bonifico bancario sul c/c vincolato alla procedura.

15. le spese di trasferimento, 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 D.M. n.277/15. 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.

16. in caso di mancato versamento del saldo del prezzo e/o delle spese di trasferimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la prestata cauzione ex art. 587 cpc.;

17. Il professionista delegato provvederà ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 (Codice dei Beni culturali e del paesaggio) e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina.

18. per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

19. in caso di richiesta ex art. 41 T.U.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 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.



PUBBLICITA' DELLA VENDITA

Della presente vendita immobiliare verrà data notizia a mezzo

a) pubblicazione, almeno 45 giorni prima della scadenza per la presentazione delle offerte, sui siti internet **www.asteannunci.it** e relativi servizi correlati (oltre al servizio GPS Aste, Gestionale Aste e mail target) - **www.asteavvisi.it** - **www.rivistaastegiudiziarie.it** e relativa sezione Aste Giudiziarie del Tribunale di Massa **www.tribunalemassa.it**

b) pubblicazione dell'avviso di vendita almeno 45 giorni prima della scadenza per la presentazione delle offerte, a scelta su uno dei seguenti quotidiani: "Il Giornale" pagine locali dedicate alle vendite giudiziarie del Tribunale di Massa, "Il Sole 24 Ore" pagina nazionale dedicata al Tribunale di Massa ;

- Free Press "Rivista Aste Giudiziarie Tribunale di Massa" e Free Press "Rivista Aste Giudiziarie Edizione Lombardia" editi e distribuiti da Ediservice srl;

- scheda informativa pubblicata anche su "Canale Aste" - web Tv **www.canaleaste.it** regolarmente iscritto nell'elenco Ministeriale - Servizio "Gestionale Aste" con inserimento degli avvisi di vendita sui principali portali Internet immobiliari privati quali ad esempio www.casa.it.

Tutti gli adempimenti pubblicitari sono eseguiti a cura di Ediservice srl con sede operativa in Rovigo, Via Verdi, 2 Rovigo tel. 0425 460355 Fax 0425.461490, e-mail info.massa@ediservicesrl.it, e-mail info.massa@ediservicesrl.it (via San Donà 28/b int. 1 - Venezia - Mestre tel. 0415369911 fax 041 5351923).

Inoltre gli utenti potranno richiedere informazioni attraverso il numero verde 800630663.

Salvo quanto espressamente modificato dal presente avviso, la pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita all'incanto sono regolate dalle "Disposizioni Generali in Materia di Vendita Immobiliare" in vigore presso il Tribunale di Massa e consultabili altresì sui quotidiani e siti sopra indicati e presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Massa. Per quanto non espressamente previsto e/o derogato si rimanda integralmente alle vigenti disposizioni di legge.

Massa li 24.07.2017

La Professionista Delegata ex art.591bis cpc

Avv. Francesca Ricci