Divisione di beni non caduti in successione - R.G. n. 2277/2013

TRIBUNALE DI MASSA

Giudice: **Dott. Domenico Provenzano**

Delegato alla vendita: **Dott.ssa Laura Tolini**

(Telefono 338 9727738)

AVVISO DI VENDITA

Presso il Tribunale di Massa, Piazza De Gasperi n. 1 – Palazzo di Giustizia - Piano 1 Aula delle Udienze Civili, avanti al Professionista Delegato alle operazioni di vendita Dott.ssa Laura Tolini è stata fissata il giorno **lunedì 13 novembre 2017 alle ore 12.30** la vendita senza incanto ai sensi dell'articolo 570 e ss c.p.c. dei seguenti beni immobili, analiticamente descritti nella perizia redatta dal Geom. Marianna Giannecchini, allegata al fascicolo della causa civile, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

LOTTO UNICO: prezzo base asta Euro **157.500,00** - valore minimo dell'offerta Euro **118.125,00** - Rilancio minimo Euro **3.000,00**.

Oggetto: trattasi di due fabbricati distinti ad uso rispettivamente di civile abitazione e magazzino corredati da ampia corte graffata a quest'ultimo, situati nel Comune di Aulla, Località Albiano Magra, Via Molinetti 20. La civile abitazione si sviluppa in unico livello fuori terra ed è provvista di n.2 ingressi, sul versante Ovest raggiungibile dalla sopracitata corte e sul versante Est d'affaccio su Via Molinetti; la stessa è composta da un unico vano ad uso soggiorno-cucina corredato da un muro parzialmente divisorio di altezza pari a metri 1 circa, accanto cui insiste un'apertura di collegamento ad un ampio disimpegno attraverso cui si accede al vano uso Wc ed alle n.2 camere. Si precisa che sussistono variazioni, che potranno essere regolarizzate, riguardanti il soggiorno ed il locale Wc in difformità con la planimetria catastale e con i grafici della Concessione in sanatoria n. 079/1570: mancanza della parete divisoria tra cucina e soggiorno e variazione del posizionamento della parete divisoria tra Wc e disimpegno. La copertura è composta da tegole in cotto tradizionale, le canale ed i pluviali sono in rame ed i serramenti in alluminio. L'immobile al momento della redazione della perizia risultava in discreto stato di manutenzione. A ridosso dell'abitazione, sul lato Ovest, ricade un manufatto

interamente in legno ad uso ricovero attrezzi con copertura in alluminio "a capanna" per il quale non si riscontra né la regolarità urbanistica né i requisiti per un'eventuale sanatoria pertanto si ritiene necessaria la demolizione.

Per quanto concerne la sagoma esterna sul versante Ovest dell'immobile ad uso magazzino, la stessa ha subito un ampliamento in muratura, in cui è stato ricavato un ricovero attrezzi di modesta entità, e presenta difformità anche per quanto concerne il posizionamento della finestratura e dell'ingresso principale; inoltre sussiste un ingresso al piano sottotetto accessibile esclusivamente mediante scala in appoggio ad un pianerottolo costituito da travi in ferro e pannello in metallo anch'esso in difformità con la planimetria e con quanto risultante dalla Concessione in sanatoria n. 079/b/1570. L'immobile è composto da un locale adibito a "cucinotto" a destra di cui insiste un'unica apertura che immette nel locale ad uso ripostiglio e alla cui sinistra insiste un'apertura che immette in un locale ad uso Wc; si riscontrano difformità per quanto concerne le altezze interne sia del piano terra che del sottotetto e per quanto concerne il posizionamento delle aperture e la presenza del vano adibito a Wc. Lo stato di manutenzione generale si manifesta precario, gli abusi sopra descritti non sono sanabili e pertanto andranno demoliti con conseguente ripristino dello stato così come da Concessione Edilizia sopracitata.

Si precisa che la descrizione del bene risale al momento della stesura della perizia del Geom. Marianna Giannecchini, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente e si intende richiamata in ogni sua parte.

Identificazione catastale: gli immobili oggetto della vendita in lotto unico si trovano nel Comune di Aulla, località Albiano Magra, Via Molinetti n. 20 e risultano censiti dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Massa Carrara al Catasto Fabbricati del Comune di Aulla come segue:

- Civile Abitazione: Foglio 48 - Mappale 1355 - Cat. A/4 - Classe 4 – Vani 4,5 - Rendita Catastale € 195,22
- Fabbricato ad uso Magazzino: Foglio 48 – Mappale 855 – Cat. C/2 – Classe 7 – Rendita Catastale € 108,87

Diritti reale posto in vendita: **piena proprietà**

Confini: gli immobili confinano lato Nord con i mappali 1538-1537-1762 del foglio catastale 48 di Aulla; lato Sud con il mappale 854 del foglio catastale 48 di Aulla; lato Ovest con il mappale 1894 del foglio catastale 48 di Aulla; lato Est con Via Molinetti, il tutto meglio evidenziato nell'estratto di mappa allegato alla perizia del Geom. Marianna Giannecchini

Occupazione: non risultano contratti di locazione registrati presso l'Agenzia dell'Entrate di Massa Carrara a nome di Allori Massimo il quale ha la propria residenza in Via Molinetti n.20

Regolarità edilizia: vedasi "Stato Amministrativo–Verifica della regolarità Urbanistica/edilizia" del CTU Geom. Marianna Giannecchini

Oneri: vedasi "Aspetti negativi da considerarsi ai fini della valutazione estimativa degli immobili" del CTU Geom. Marianna Giannecchini

Pubblicità: la pubblicità sarà effettuata sul quotidiano "Il Sole24Ore" nonché sui seguenti siti www.asteannunci.it www.asteavvisi.it www.rivistaastegiudiziarie.it www.tribunalemassa.it

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- Tutti tranne il debitore esecutato sono ammessi a presentare offerte per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o, nel caso non si intendesse far apparire il proprio nominativo, a mezzo di procuratore legale munito di procura notarile, il quale parteciperà alla vendita" per persona da nominare"
- le offerte di acquisto in marca da bollo di € 16,00 devono essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Delegato alla vendita, sito in Carrara Via Roma n. 9, entro le ore 13.00 del giorno feriale precedente la data fissata per la vendita e più precisamente **venerdì 10 novembre 2017,** previo appuntamento telefonico. Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta materialmente l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del Professionista Delegato o del Giudice dell'Esecuzione e la data della vendita; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta
- l'offerta deve contenere:

  • il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico dell'offerente cui andrà intestato l'immobile, il quale dovrà anche personalmente presentarsi alla udienza fissata per la delibera sull'offerta, fatto salvo il caso in cui la dichiarazione venga resa da procuratore legale che partecipa alla vendita "per persona da nominare". Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, 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. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di una società, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino la costituzione della società ed i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri conferiti all'offerente in udienza. Se l'offerente risulta essere extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno od un equipollente documento

• il lotto ed i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta

• l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere pari o superiore al 75% del prezzo di base d'asta, a pena di inefficacia dell'offerta stessa

• il termine ed il modo di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà essere superiore a **120 giorni** dalla data di aggiudicazione, con la possibilità per l'offerente di indicare un termine minore

• l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima nonché della ordinanza di vendita e di rinunciare alla proposizione di qualsiasi azione di nullità, annullamento, invalidità o risarcimento derivante dalla omessa consegna dell'attestato di certificazione energetica

- all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "**TRIBUNALE DI MASSA ORDINANZA DI VENDITA DELEGATA EX ART. 591 BIS C.P.C - RG 2277/2013**", per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Se tale deposito non viene effettuato l'offerta verrà dichiarata inefficacie ai sensi dell'art. 571 c.p.c. L'offerente può anche versare una cauzione più alta
- l'offerta presentata è irrevocabile e l'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata. In caso di mancata presentazione e qualora l'offerta sia la solo presentata il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente non presente
- in caso di unica offerta se la stessa è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta il lotto verrà aggiudicato all'offerente mentre se la stessa è inferiore al prezzo-base d'asta e siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., il lotto verrà assegnato al prezzo-base d'asta al creditore istante; nel caso di più offerenti si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione a favore del maggiore offerente anche in caso di mancata adesione alla gara. In ogni caso se siano state presentate istanze di assegnazione e, anche se a seguito della gara tra gli offerenti, non si raggiungesse il prezzo-base d'asta il lotto verrà assegnato al creditore istante ex art 588 c.p.c. e ss. Se la gara non potesse avere luogo per mancanza di adesioni e qualora il Delegato ritenga di non poter conseguire un prezzo maggiore indicendo una nuova vendita, il lotto verrà assegnato al miglior offerente; in caso di più offerte del medesimo importo il lotto verrà assegnato a colui che ha presentato la cauzione più alta; in caso di cauzioni di pari importo il lotto verrà assegnato a colui che abbia indicato un minore termine per il

versamento del saldo prezzo; in caso di indicazione del medesimo termine per il versamento del saldo prezzo il lotto verrà assegnato a colui che ha depositato per primo l'offerta. Nel corso dell'eventuale gara ogni offerta in aumento dovrà pervenire entro sessanta secondi dall'offerta precedente, pena l'aggiudicazione all'ultimo offerente, e per un importo a rialzo non inferiore ad € 5.000,00

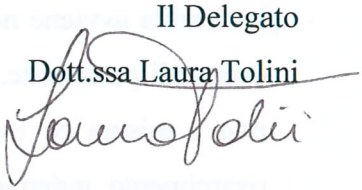
- l'aggiudicatario è tenuto al versamento, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "**TRIBUNALE DI MASSA ORDINANZA DI VENDITA DELEGATA EX ART. 591 BIS C.P.C - RG 2277/2013** ", del saldo prezzo nel termine indicato in offerta, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione. In caso di inadempimento la aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; 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
- 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. Tali spese dovranno essere anticipate dall'aggiudicatario con assegno circolare intestato "**TRIBUNALE DI MASSA ORDINANZA DI VENDITA DELEGATA EX ART. 591 BIS C.P.C - RG 2277/2013**"
- se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del Delegato alla Vendita
- gli oneri, i diritti e le spese derivante dalla vendita, ivi comprese le spese di trascrizione, voltura, le imposte di registro e/o l'Iva di legge se dovuta, saranno a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versati entro il termine e con le modalità indicate

per il versamento del saldo prezzo mediante separato assegno circolare non trasferibile; l'importo complessivo verrà stabilito entro 10 giorni dall'aggiudicazione in via provvisoria e salvo conguaglio dal Professionista Delegato.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Maggiori informazioni possono essere fornite dal Delegato alla vendita Dott.ssa Laura Tolini (telefono 338 9727738) e sul sito internet del tribunale.

Massa 20 luglio 2017

Il Delegato

Dott.ssa Laura Tolini