

STUDIO LEGALE
AVV. ATTILIO NICOLAI†
AVV. ANNALISA NICOLAI
Via Roma n. 7 Carrara (MS)
Tel. 058573640

TRIBUNALE DI MASSA

AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva n. 78/2016

Giudice: **Dr. Giovanni Maddaleni**

Custode Giudiziario e Delegato alla vendita: **avv. Annalisa Nicolai**

La sottoscritta avv. Annalisa Nicolai, con studio in Carrara, via Roma n. 7, tel. 0585/73640, delegata ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione Immobiliare in data 20/09/2017, al compimento delle operazioni di vendita nell'esecuzione in epigrafe,

AVVISA

CHE LA VENDITA AVRA' LUOGO ALLE SEGUENTI CONDIZIONI:

VENDITA SENZA INCANTO:	DATA	22/12/2017	ore 10.30
LOTTO UNICO:	PREZZO BASE	€	114.623,00
Offerta minima ammissibile		€	85.967,00

Diritto 1/1 della piena proprietà di unità immobiliare ad uso abitativo, posta in fabbricato di antica costruzione situata nel Comune di Carrara, Via Carriona n. 386, loc. S. Antonio. L'appartamento si sviluppa su due piani fuori terra e su uno interrato, collegati tramite due distinte scale interne, di cui una chiocciola. E' composto da: al piano terra: soggiorno-pranzo, disimpegno, bagno e piccolo ripostiglio sottoscala; al piano primo: due camere e disimpegno; al piano interrato: vano utilizzato come cucina e disimpegno.

L'unità immobiliare è completata da una corte esterna

Dati catastali:

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Carrara (MS) al:

- **Foglio 72, mappale 53, sub. 11,**

- **Foglio 72, particella 511,**

cat. A/4, classe 4, vani 5, rendita catastale € 271,14, superficie complessiva:
160,00 mq.

Attualmente l'immobile risulta libero.

CONFINI

L'Immobile confina proprietà [REDACTED] su più lati (mappali 548, 535) o successivi aventi causa, proprietà ([REDACTED]) o successivi aventi causa (mappale 53, sub. 9) corte comune (sub. 8).

CONFORMITA' CATASTALE

L'altezza del piano interrato risulta inferiore a quanto indicato nella planimetria catastale (mt 2,50 anziché mt.2,80).

CONFORMITA' EDILIZIA

Pratiche edilizie

L'edificio è stato costruito in epoca remota.

Risulta una D.I.A. n. 64/2006 presentata in data 09/02/2006 al n. di prot. 5871 per lavori di manutenzione straordinaria, frazionamento, risanamento conservativo.

Non è mai stata rilasciata l'agibilità.

Irregolarità edilizie

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Nel locale interrato è stata ricavata una cucina.

Il seminterrato presenta un'altezza inferiore rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici.

Sul prospetto frontale è stata realizzata una piccola pensilina in ferro e vetro per la quale non sono stati rinvenuti titoli edilizi.

Il locale cucina non può essere sanato per carenza di requisiti igienico sanitari.

La pensilina in oggetto non comporta modifica dei parametri urbanistici (aumento di volume, superficie).

Tuttavia la classificazione del fabbricato (A/2) prevede che ogni tipo di intervento sia subordinato all'acquisizione di specifico atto di assenso da parte del Dirigente del Settore, previo parere del Nucleo di Valutazione del Comune.

I locali del piano terra hanno un'altezza inferiore a quanto fissato dai vigenti regolamenti di igiene.

Per una migliore descrizione dell'immobile si rimanda alla perizia in atti e successiva integrazione a firma dell'Ing. Sarah Scaletti.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:

Le offerte di acquisto in bollo dovranno essere presentate in busta chiusa indirizzata al professionista delegato alla vendita, avv. Annalisa Nicolai, presso il suo studio sito in Carrara, Via Roma n. 7 (tel. 0585/73640) entro le ore 13.00 del giorno precedente la data della vendita. 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. **Sulla busta dovranno essere indicati esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere persona diversa dall'offerente) il nome del Professionista Delegato e la data della vendita.** Nessuna altra indicazione (né il nome delle parti, né il numero di ruolo della causa ecc.) deve essere apposta sulla busta.

L'offerta per la vendita senza incanto dovrà essere effettuata mediante un dichiarazione contenente:

- a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico dell'offerente cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà presentarsi personalmente all'udienza fissata per la vendita, fatto salvo il caso in cui la dichiarazione venga resa dal procuratore legale che (con procura notarile) 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. 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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- b) il lotto e i dati identificativi (dati catastali e indirizzo) del bene per il quale l'offerta è stata proposta;
- c) l'indicazione del **prezzo offerto**, che potrà essere pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;
- il **termine** e il **modo** di versamento del saldo del prezzo (che il delegato provvederà a depositare presso l'Istituto di credito indicato dal Giudice dell'Esecuzione) e degli ulteriori oneri tributari, diritti e spese comunque conseguenti alla vendita, termine che **non potrà essere superiore a 120 giorni** dalla data di aggiudicazione, con la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve;
 - richiesta di agevolazione per la prima casa, se spettante;

- d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima del bene oggetto della vendita e per il quale si propone l'offerta, nonché della presente ordinanza di vendita;
- e) all'offerta dovrà essere allegata fotocopia della carta d'identità dell'offerente nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a PROCEDURA ESECUTIVA N. 78/16 TRIB. MASSA AVV. ANNALISA NICOLAI per un importo pari al 10 per cento 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.
- f) **l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile.** La persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta 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.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

- g) La deliberazione sulle offerte ai sensi dell'art. 572 c.p.c. avverrà presso il Tribunale di Massa, P.za De Gasperi, Palazzo di Giustizia, piano I, aula delle udienze civili (eventualmente altra aula in caso di indisponibilità); in caso di pluralità di offerte si procederà immediatamente dopo alla gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

h) le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, all'udienza e all'ora sopra indicati;

in caso di **unica offerta**: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta sopraindicato 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 sulla base dell'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggior offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara. In ogni caso, ove siano state presentate istanza 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 € 1.000,00 per gli immobili con valore d'asta fino ad € 50.000,00; ad € 2.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad € 50.000,00, sino ad € 120.000,00; ad € 3.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad € 120.000 e sino ad € 200.000,00; ad € 5.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad € 200.000,00 e sino ad € 500.000,00; ad € 10.000,00 per gli immobili

con valore d'asta superiore ad € 500.000,00. Allorchè sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che 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 miglior offerente oppure nel caso di più 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; nel caso sia indicato il medesimo termine per il pagamento, si aggiudica il bene a favore dell'offerente che abbia depositato per primo la busta contenente l'offerta.

- i) nella vendita senza incanto non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

Nel caso 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° o la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione e in mancanza di domande di assegnazione, il professionista delegato dispone la convocazione delle parti davanti a sé per il

medesimo giorno e, verificata la volontà di proseguire nell'esecuzione da parte del creditore procedente o di altro munito di titolo, provvederà senza indugio ad effettuare nuovo esperimento di vendita, previa determinazione di un prezzo base inferiore al 25% 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, il professionista delegato rimetterà immediatamente gli atti al GE, riportando nella relativa istanza l'ammontare complessivo delle spese assistite dal privilegio ex art. 2770 c.c.

RENDE NOTO CHE

- 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".
- La descrizione del bene risale al momento della stesura della perizia redatta dal Ing. Sarh Scaletti depositata in atti.
- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380), con

tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, apparenti e non, difformità urbanistico/edilizie e quant'altro attiene come descritto nella perizia estimativa sopra citata, alla quale si fa espresso rinvio, anche per quanto attiene allo stato di occupazione del bene posto in vendita.

- 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, 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 e trascrizioni saranno cancellate a cura della procedura.
- Se l'immobile risulta occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la sua liberazione sarà effettuata a cura del custode giudiziario.
- 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.

- 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 120 giorni dall'aggiudicazione stessa. Tale versamento dovrà essere effettuato a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla PROCEDURA ESECUTIVA N. 78/2016-TRIBUNALE MASSA-AVV. ANNALISA NICOLAI.
- In caso di mancato versamento del saldo prezzo e/o delle spese di trasferimento, di cui il professionista delegato darà immediato avviso al Giudice dell'Esecuzione, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la prestata cauzione ex art. 587 c.p.c.
- Ogni spesa e/o onere fiscale derivante dalla vendita o comunque ad essa inerente sarà a carico dell'aggiudicatario, ivi comprese le spese di trascrizione e voltura, 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, da calcolarsi in misura percentuale sul prezzo di aggiudicazione e dovrà essere versato entro il termine e con le modalità sopraindicate per il saldo del prezzo, mediante separato assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura.
- Sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione

delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. In presenza di giustificati motivi il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario può essere determinato in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente.

- Per gli immobili 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 e dell'art. 46 Testo Unico DPR 6/6/2001 purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini previsti dalla legge.
- 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 tempestivamente a rimettere al GE 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 nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purchè 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.

- Si informa inoltre che giusta delega del Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari, la sottoscritta avv. Annalisa Nicolai è stata altresì nominata **Custode Giudiziario** del bene oggetto di vendita in sostituzione del debitore.
- Per informazioni inerenti l'immobile è possibile rivolgersi alla sottoscritta Professionista Delegata e Custode Giudiziario avv. Annalisa Nicolai in Carrara, Via Roma n. 7, tel 0585/73640-3476218313.

PUBBLICITA' DELLA VENDITA

Si dà atto che dell'avviso di vendita verrà data pubblica notizia, a cura della società Ediservice srl, con sede in Rovigo, almeno 45 giorni prima della scadenza per la presentazione delle offerte, mediante:

- a) Pubblicazione sul quotidiano **"Il Giornale"** nelle pagine locali dedicate alle vendite giudiziarie del Tribunale di Massa;
- b) Pubblicazione sul quotidiano **"Il Sole 24 ore"** pagina nazionale dedicata al Tribunale di Massa, relativamente agli avvisi di vendita relativi a lotti con prezzo base d'asta superiore ad € 50.000,00;
- c) Pubblicazione sul free press **"Rivista Aste Giudiziarie Tribunale di Massa"**, free press **"Rivista delle Aste Giudiziarie edizione**

Lombardia” dedicato alle vendite Giudiziarie dei Tribunali della Lombardia editi e distribuiti da Ediservice Srl;

d) Pubblicazione sul sito internet ufficiale del Tribunale di Massa **www.tribunaledimassa.it**, relativa sezione aste giudiziarie e sui siti internet:

- **www.asteannunci.it**;

- **www.asteavvisi.it**;

- **www.rivistaastegiudiziarie.it**;

e) Pubblicazione della scheda formativa su “**CANALE ASTE**” – web TV **www.canaleaste**; Servizio “**Gestionale Aste**” con inserimento sui principali portali Internet immobiliari privati quali ad esempio www.casa.it, con riferimento alle vendite con prezzo base di valore superiore ad € 50.000,00.

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 vendite immobiliari, in vigore presso il Tribunale di Massa e consultabili sui quotidiani, siti internet sopra indicati; in ogni caso, per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

Massa 27/09/2017

Il Professionista Delegato alla Vendita

Avv. Annalisa Nicolai