

TRIBUNALE DI MASSA

Giudizio di divisione Rg. 798/16

Giudice: Dott.M.Ermellini

Custode Giudiziario: Avv. Roberta Catapiani

Delegato alla vendita: Avv Roberta Catapiani *****

La sottoscritta avv. Roberta Catapiani, C.F. CTPRRT68S52B832O con studio in Massa- Via Benedetto Croce n° 24 (tel. 0585/811547 fax 0585/812528 - cell 339 4602702), nella qualità di professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta delega del Giudice al compimento delle operazioni di vendita nella procedura di cui in epigrafe,

DISPONE CHE

che innanzi a sé, presso il Tribunale di Massa Piazza De Gasperi – palazzo di Giustizia, piano 1, aula udienze civili, o altra eventuale con le modalità e condizioni appresso indicate, avrà luogo la **vendita senza incanto** dei seguenti immobili:

-VENDITA SENZA INCANTO: DATA 26.01.2018 ORE 9.30

Lotto unico: Prezzo base € 85.113,75

Offerta minima ritenuta ammissibile €63.835,31

Descrizione: diritto della piena proprietà di fabbricato ad uso civile abitazione, articolato in piano terra e piano primo, sito in Massa, Via Marina Vecchia n. 275, distinto catastalmente al NCEU del predetto comune al fg 113 mappale 276 z.c. 1 cat. A/4 classe 2 vani 4 sup. catastale mq 36 rendita € 177,66 oltre piccolo terreno pertinenziale al fabbricato indentificato al NCT del predetto Comune al fg 113 part. 427 ente urbano superficie mq 17. L'immobile è così articolato: **piano terra**, questo livello si compone di cottura, soggiorno e bagno; esternamente si trova una scala per il piano primo. L'altezza dei vani è pari a 2,80 ml. l'unità immobiliare non è in ottime condizioni: sono presenti macchie, efflorescenze e rigonfiamenti degli intonaci in alcune pareti. Per quanto riguarda le finiture è pavimentata in marmo; le pareti sono pitturate a tempera; il servizio igienico è dotato di water, bidet, doccia e lavabo, rivestito e pavimentato in materiale ceramico; la cottura è rivestita in marmo; gli infissi esterni sono in legno. E' dotata di riscaldamento a gas metano con radiatori e caldaia murale esterna; **piano primo**: questo livello è raggiungibile dal piano terra tramite scala esterna ed è composto da cottura, soggiorno/camera e bagno, l'altezza dei vani è pari a 2,85 ml. Anche a questo livello sono presenti macchie di umidità sul solaio di copertura. Per quanto riguarda le finiture è pavimentato in marmo; le pareti sono pitturate a tempera; il servizio igienico è dotato di water, bidet, doccia e lavabo, rivestito e pavimentato in materiale ceramico; la cottura è rivestita in marmo; gli infissi esterni sono in legno. E' dotata di riscaldamento a gas metano con radiatori; dal punto di vista dimensionale il fabbricato è così caratterizzato: abitazione piano terra: sup. lorda 28,00 mq. circa abitazione piano primo: sup. lorda 28,00 mq, circa; piccolo terreno pertinenziale, di superficie catastale di circa 17,00 mq è separato dal fabbricato descritto precedentemente dal mapp. 275 di altra proprietà. L'immobile è occupato da un comproprietario liberazione a carico della procedura.

confini l'u.i. di cui al mappale 276 è prospiciente verso mare con Via Marina Vecchia, verso Liguria e verso monti confina con mapp. 275, verso Versilia con fabbricato distinto al mapp. 277 s.s.a;

confini l'u.i. di cui al mappale 427 è prospiciente verso mare con Via Marina Vecchia, verso Liguria e verso monti confina con mapp. 274, verso Versilia con mapp. 275 s.s.a.

Conformità urbanistica: Per ciò che concerne la documentazione riscontrata all'interno degli archivi comunali si precisa quanto segue: in data 1/8/1990 è stata rilasciata dal Comune di Massa la Concessione Edilizia in Sanatoria (ex lege 47/1985) n. 90-08-17S relativamente al citato fabbricato e riguardante il cambio di destinazione d'uso del piano terra (da seccatoio a civile abitazione), realizzazione di una scala esterna coperta da tettoia metallica, come meglio evidenziato negli elaborati allegati alla perizia. **Regolarità urbanistico – edilizia dell'immobile**

oggetto di causa ed esistenza di agibilità: sono state riscontrate le seguenti difformità: **piano terra:** sono state eseguite modifiche ai prospetti, consistenti nello spostamento della porta d'ingresso e di una finestra; è stata demolita la parete divisoria che separava originariamente la cucina dal soggiorno; è stato realizzato un bagno; **piano primo** è stato leggermente modificato il bagno (è stata realizzata una doccia); è stato demolito il disimpegno di ingresso; è stata ricavata un'altra zona cottura anche a questo livello. Stante la modestia ed il tenore delle opere realizzate abusivamente si dichiara che è necessario presentare comunicazione tardiva delle opere, ai sensi dell'art. 136, comma 6 della L.R. 65/2014, per "sanare" gli interventi eseguiti in difformità ai titoli abilitativi originari, previo però lo smontaggio della cottura ubicata al piano primo perché, stante e dimensioni dell'unità immobiliare, non è possibile ricavare al proprio interno due alloggi. Le spese per la regolarizzazione amministrativa sono state detratte dal prezzo di stima.

La deliberazione sulle offerte ai sensi dell'art. 572 c.p.c. avverrà presso il Tribunale di Massa Piazza De Gasperi – palazzo di Giustizia, piano 1, aula udienze civili, o altra eventuale; in caso di pluralità di offerte si procederà immediatamente dopo alla gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

Le offerte d'acquisto, in bollo e in busta chiusa devono essere depositate esclusivamente presso lo studio del sottoscritto professionista delegato in Massa- Via Benedetto Croce n° 24 (tel. 0585/811547 fax 0585/812528 - cell 339 4602702), entro il giorno antecedente la vendita dalle ore 9,30 alle ore 13,00; qualora la data ultima 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 il delegato alla vendita apporrà le indicazioni di cui all'art.571 u.c. c.p.c. ovvero esclusivamente il nome, previa identificazione, di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato alla vendita e la data fissata per l'esame delle offerte. Nessuna altra indicazione (né il nome delle parti, né il numero di ruolo della procedura etc.....) deve essere apposta sulla busta, pena l'esclusione dalla vendita.

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

-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;

- **l'offerta contenuta nella busta dovrà essere effettuata mediante una dichiarazione contenente:**

- 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; se l'offerente è minorenne la dichiarazione 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 C.C.I.A.A., dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;

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

- 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** 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: circostanza questa che sarà valutata dal delegato o dal giudice ai fini della individuazione della migliore offerta;

- 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 dell'ordinanza di vendita e del presente avviso di vendita;

- all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, e copia codice fiscale nonché un assegno circolare non trasferibile intestato: "**Tribunale di Massa giudizio di divisione rg 798/16**", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto 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.

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.

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 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 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; 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 deposita per primo la busta contenete l'offerta.

Il sottoscritto Delegato alla vendita dispone, 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, , la convocazione delle parti dinnanzi a sé per il medesimo giorno **26.01.2018 ore 9.30** ove, verificata la volontà delle parti di proseguire nelle operazioni di vendita, disporrà in ordine ai futuri esperimenti di vendita secondo le direttive impartite nell'ordinanza di vendita e delega.

Si precisa inoltre che:

- la descrizione del bene risale al momento della stesura della perizia estimativa;
- ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile posto in vendita 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 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;

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

- ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

-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 giudizio di divisione rg. 798/16"** che verrà depositato sul conto corrente intestato e vincolato alla procedura.

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 aperta dal professionista delegato; su tale conto saranno anche versati dall'aggiudicatario il saldo prezzo e le spese conseguenti al trasferimento.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo e/o delle spese di trasferimento, di cui il professionista darà immediato avviso al giudice, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la prestata cauzione ex art. 587 c.p.c..

- 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 prezzo, mediante separato assegno circolare non trasferibile.**

-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.

- in caso di richieste di sospensione della vendita inoltrate direttamente al professionista delegato, questi ne riferirà immediatamente al giudice, e in caso di impossibilità ovvero in mancanza, per qualsiasi motivo, di un provvedimento di sospensione del giudice, procederà egualmente all'esperimento di vendita;

- 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 e successive modificazioni, e/o alla disciplina di cui all'art. 46 comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini rispettivamente stabiliti nei predetti articoli.

Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, salvo migliori descrizioni e più esatti confini come da relazione tecnica in atti e suoi supplementi e/o allegati a firma dell'esperto arch. Lino Giorgini ai quali tutti si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi, salvo eventuale condono edilizio, e disponibili per la consultazione sui siti internet www.asteannunci.it e www.tribunalemassa.it.

Si informa inoltre che giusta delega del Giudice la sottoscritta avv. Roberta Catapiani è stata, altresì, nominata **custode giudiziario** dei beni oggetto di vendita in sostituzione dei proprietari.

Per informazioni inerenti gli immobili suddetti è possibile rivolgersi alla sottoscritta professionista delegata e custode giudiziario avv. Roberta Catapiani, con studio in Massa- Via Benedetto Croce n° 24 (tel. 0585/811547 fax 0585/812528 - cell 339 4602702) mail: roberta.catapiani@libero.it.

Della vendita è data pubblica notizia mediante:

- pubblicazione dell'estratto dell'avviso sul quotidiano "Il Giornale", nelle pagine locali dedicate alle vendite giudiziarie del Tribunale di Massa, almeno 45 giorni prima della data di scadenza per la presentazione delle offerte;

- pubblicazione dell'estratto dell'avviso su "Il Sole 24 ore" pagina nazionale dedicata al Tribunale di Massa, almeno 45 giorni prima della data di scadenza per la presentazione delle offerte;

- free press "Rivista aste giudiziarie Tribunale di Massa" free press "Rivista delle aste giudiziarie edizione Lombardia";

- pubblicazione del presente avviso e della perizia in atti per almeno quarantacinque giorni prima della scadenza per la presentazione delle offerte sui siti internet: www.asteannunci.it e pubblicazione sui relativi servizi correlati (oltre al servizio GPS Aste, Gestionale Aste e mail target) - www.asteavvisi.it - www.rivistaastegiudiziarie.it e www.tribunalemassa.it;

- gli utenti potranno richiedere altresì informazioni attraverso il numero verde 800630663.

È inoltre prescritta la seguente forma di pubblicità complementare:

- redazione di scheda informativa su "canale aste" - web TV www.canaleaste.it;

- servizio “Gestionale Aste” con inserimento dell’avviso di vendita sui principali portali internet immobiliari privati.

Salvo quanto espressamente modificato dal presente provvedimento, la pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dall’ordinanza di vendita e contestuale delega del Giudice e dalle “Disposizioni Generali in Materia di Vendita Immobiliare” del Tribunale di Massa-Massa consultabili sui siti internet www.tribunalemassa.it- www.asteannunci.it e riportate per estratto nelle pagine dei quotidiani sopraindicati dedicate alle vendite giudiziarie, che le parti dichiarano di aver visionato.

Massa li 02.11.2017

Il professionista delegato alla vendita
Avv. Roberta Catapiani