



Tribunale Civile e Penale di Massa

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura RGE nr.8 /2016

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Il sottoscritto, dr. Simone Torre, quale **Professionista delegato ai sensi dell'art.591 bis c.p.c.**, con studio in Massa (MS) via Massa Avenza nr. 223--

- visto il provvedimento del Giudice dell'esecuzione -----
- visti gli articoli 576 e seguenti del c.p.c.-----

-----**AVVISA**-----

chiunque vi abbia interesse (eccetto il debitore) che il giorno **26 marzo 2018** **ad ore 9.30** presso il Tribunale di Massa, piazza A. de Gasperi nr.1, sala udienze civili, piano 1° (Palazzo di Giustizia) o altra disponibile avrà luogo la **vendita senza incanto** dei seguenti beni immobili-

-----**LOTTO UNICO**-----

diritti della piena proprietà su porzione di fabbricato monofamiliare con corte e giardino circostante pertinenziale esclusivo con sovrastante piccolo ripostiglio e tettoia abusiva, sito in Massa (MS) loc. Mirteto Via Torre Vecchia n. 14. L'accesso pedonale e carrabile al fabbricato avviene direttamente da via torre vecchia; l'edificio sviluppato su tre livelli collegati internamente da due vani scale, si compone di taverna, disimpegno, locale di deposito e servizio igienico al piano parzialmente interrato; soggiorno, cucina terrazza e veranda al piano terra; disimpegno, servizio igienico, camera matrimoniale con terrazzo esclusivo e cameretta al piano primo. Il vano ad uso garage si compone di un unico



vano di forma rettangolare con accesso diretto dalla corte esterna esclusiva, attualmente utilizzato a taverna con camino e angolo cottura. Il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato ha un andamento a terrazzo con muri laterali di contenimento, vani scale e aiuole , recintato con muri in calcestruzzo rivestiti in pietra dove sono ubicati due cancelli pedonali e uno carrabile, in parte utilizzato a giardino e in parte pavimentato con granito grigio sardo a spacco.

Sul lato nord dello stesso è ubicato un piccolo fabbricato ad uso ripostiglio e sul lato sud una tettoia in legno con copertura in pannelli di policarbonato (abusiva).

Sul lato sud della proprietà, nelle immediate vicinanze della tettoia è installato un palo Enel per la distribuzione di energia elettrica con il passaggio dei cavi elettrici paralleli alla facciata principale.

Sono state riscontrate delle difformità catastali ed urbanistiche per le quali si rimanda alla perizia in atti.

Al NCEU del Comune di Massa il tutto si distingue:-----

• al foglio 61 mapp. 1057, sub. 1, cat. A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita euro 738,53

Confini: vano sottostante ad uso garage censito al fg. 61 mapp. Sub. 2, via Torre Vecchia e corti di fabbricati censite ai mapp.li 142 – 159 – 180 e terreni ai mappali 1059 e 181, tutti al fg. 61.

• al foglio 61 mapp. 1057, sub. 2, cat. C/6, classe 6, consistenza 32, superficie 37, rendita 100,81 .

Confini: Fabbricato adiacente ad uso civile abitazione identificato al foglio 61 mappale 1057 sub. 1; Via Torre vecchia e corti di fabbricati censite ai mappali 142-159-180 e terreni ai mappali 1059 e 181, tutti del foglio 61 s.s.a.



Immobile in corso di liberazione

Prezzo base d'asta: Euro 270.330,00-----

Offerta minima accettabile: euro 202.747,50

Offerta minima in aumento: Euro 5.000,00 -----

La vendita senza incanto avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, a corpo e non a misura, secondo le seguenti disposizioni:-----

1) Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad avanzare offerta per l'acquisto dei beni posti in vendita, cumulativamente o per singolo lotto, personalmente o, nel caso non 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, una volta presentate, non potranno più essere rinunciate;-----

2) La domanda di partecipazione corredata di documenti di seguito indicati, dovrà essere inserita in una prima busta da sigillare, all'esterno della quale saranno indicati il lotto per cui si offre ed il numero di R.G.E. della procedura espropriativa immobiliare. La predetta busta sarà a sua volta inserita in una seconda busta più grande, da sigillare anch'essa, su cui dovranno essere riportati esclusivamente il nome del Professionista Delegato, la data di vendita e il nome di chi materialmente deposita l'offerta. La domanda corredata della relativa documentazione deve essere presentate per ogni singolo lotto posto in vendita presso lo studio del Professionista Delegato, dr. Torre Simone, incaricato ed al quale è stata conferita delega ai sensi dell'art.591/bis c.p.c., fino al giorno antecedente quello fissato per la vendita, eccettuato il sabato, entro le



ore 13,00, previo appuntamento telefonico.-----

3) L'offerta di acquisto dovrà essere effettuata mediante una dichiarazione in bollo contenente:-----

a. l'indicazione del lotto per cui l'offerta è stata proposta, 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 il bene, copia del documento di identità del soggetto partecipante. Nel caso in cui siano posti in vendita diversi lotti, le offerte dovranno essere depositate per singolo lotto che si intende acquistare; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.-----

Se l'offerente è un minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.-----

Nel caso di offerta presentata da società dovrà essere prodotto idoneo certificato della C.C.I.A.A. competente dal quale risultino i poteri conferiti al suo legale rappresentante pro-tempore;-----

b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;---

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

d. il termine ed il modo di versamento del saldo 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 che sarà valutata dal delegato o dal giudice ai fini della individuazione della migliore offerta;----



e. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima del bene posto in vendita redatta dallo stimatore incaricato, Geom.

Marrazzo in atti, oltre che dei relativi allegati, nonché di essere a conoscenza della esatta consistenza, modalità di accesso e situazione urbanistica e destinazione urbanistica dei beni immobili posti in vendita;--

f. l'espressa dichiarazione di essere a conoscenza delle formalità pregiudizievoli che gravano sugli immobili quali risultano dalla perizia di stima a firma Geom. Alessandra Mignani in atti;

4) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché, per ogni singolo lotto per il quale si è avanzata offerta d'acquisto, un assegno circolare non trasferibile intestato a TRIBUNALE DI MASSA PROCEDURA RGE nr. 8/2016 per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione. 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 potrà versare una cauzione più alta;-----

5) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza indicata. In caso di mancata comparizione e qualora l'offerta sia la sola presentata per quel lotto, il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente non presente;-----

6) l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato, entro il termine indicato nell'offerta, mediante deposito in assegni circolari "non trasferibili" circolari intestati a TRIBUNALE DI MASSA PROCEDURA RGE nr.8/2016;-----

7) l'aggiudicatario è tenuto altresì al pagamento di tutte le spese conseguenti



all'acquisto del bene ed alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, nonchè una parte dei compensi maturati dal Professionista Delegato e delle spese generali, ai sensi del Decreto 15 ottobre 2015, n° 227, art. 2, n° 7; l'importo delle spese di registrazione, trascrizione e cancellazione delle formalità sarà comunicato dal Professionista Delegato successivamente all'aggiudicazione ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo mediante assegno circolare non trasferibile intestato a

TRIBUNALE DI MASSA PROCEDURA RGE nr. 8/2016;

8) in caso di mancato versamento del saldo prezzo, degli oneri e delle spese di trasferimento, entro il termine indicato nell'offerta, sarà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario e sarà disposto l'incameramento della cauzione; ---

9) le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, nel luogo e all'ora indicati nell'avviso di vendita. In caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta si procederà all'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 dell'art. 588 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 mancata adesione alla gara. In caso di gara, il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto e ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 60 (sessanta) secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore alla misura indicata

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e anche a seguito della gara tra gli offerti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo



base di asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c..

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 il bene a favore di colui che abbia prestato 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 contenete l'offerta.-----

10) il deposito per cauzione effettuato dai partecipanti all'asta diversi dagli aggiudicatari verrà restituito dopo la chiusura dell'asta-----

Infine, si precisa come

- la descrizione dell'immobile deve intendersi come riferita al momento di stesura della perizia di stima, l'apertura delle buste avverrà nelle stesse date e nel medesimo luogo indicati per le vendite
- la vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, 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 nessun motivo;-



- l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;-----
- 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 ma a spese dell'aggiudicatario;-----
- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita, ivi comprese le spese di trascrizione e voltura, le imposte di registro e/o l'IVA di legge se dovuta, le imposte ipotecarie e catastali, sarà posto a carico dell'aggiudicatario.
- L'aggiudicatario è tenuto altresì al pagamento di una parte dei compensi maturati dal professionista Delegato alla vendita e delle spese generali, ai sensi del Decreto 15 ottobre 2015, n° 227, art. 2, n° 7.
- la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario

*

Ai sensi dell'art.173 *quater* disp. att. c.p.c., si dichiara che in relazione all'abitazione di tipo civile sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie pratica: 9601016 Concessione Edilizia per la costruzione di fabbricato monofamiliare, C.E. rilasciata in data 09/11/1996 al n. di prot. 764; pratica: 9612046: Voltura della Concessione n. 9601016 del 22.05.1996 a seguito dell'atto di compravendita a rogito notaio Dr. Carlo Fornaciari Chittoni del 25.10.1996 a favore del



sig. Galeotti Emiliano; pratica: 9702045 Concessione Edilizia Per lavori di costruzione di fabbricato monofamiliare presentata in data 27/02/1997 al n. di prot. 7063; C.E. rilasciata in data 17/04/1997; pratica: 9803005 Concessione Edilizia in Variante per lavori di costruzione di fabbricato di civile abitazione rilasciata in data 30/09/1998. L'agibilità non risulta essere mai stata rilasciata. Lo stesso CTU ha rilevato dal raffronto tra il rilievo dallo stesso eseguito e le tavole progettuali delle difformità castali ed urbanistiche per la descrizione delle quali si rinvia alla perizia in atti. Per ogni ulteriore approfondimento si rinvia alla perizia in atti a firma del Geom. Alessandra Mignani.

Quanto alle modalità di pubblicità, di presentazione delle domande ed alle condizioni della vendita, per quanto qui eventualmente non richiamato, si rinvia espressamente alla Nuova Circolare sulle Direttive per le operazioni delegate ex art. 591 bis c.p.c. a seguito dell'entrata in vigore della L. 6.08.2015 n. 132, conversione in legge, con modificazioni del DL 83/2015 e della ordinanza generale di vendita Delegata POST l. 132/2015 conv. D.L. 83/ 2015 (REV. 12) consultabile presso il professionista delegato ovvero su rete internet, agli indirizzi www.tribunaledimassa.it e www.asteannunci.it –

AVVISA IN ULTIMO

che, nel caso non siano state presentate efficaci offerte di acquisto o qualora si verificano le ipotesi di cui all'art.571 cpc o l'ipotesi di non accoglimento dell'offerta di cui all'art.572 co.3 cpc , ovvero in mancanza di istanza di assegnazione, le parti sono convocate per il **medesimo giorno 26 marzo 2018** davanti a sé, in orario successivo, presso il medesimo luogo, per l'adozione dei provvedimenti necessari alla prosecuzione della procedura.-----



Del presente avviso sarà data pubblica notizia ai sensi dell'art. 490 c.p.c. mediante pubblicazione, almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto, su IL GIORNALE (ed. locale) e IL SOLE 24 ORE (ed. Nazionale) per avvisi di vendita con prezzo base d'asta superiore a 50.000,00 euro), su free press RIVISTA ASTE GIUDIZIARIE, sul servizio GESTIONALE ASTE, nonché sul sito Internet www.asteannunci.it/ www.tribunalemassa.it. www.rivistaastegiudiziarie.it / www.asteavvisi.it, in conformità a quanto previsto dalle circolari emesse dal Tribunale di Massa.

Maggiori informazioni presso il dr. Simone Torre, nominato con il medesimo provvedimento sopra richiamato anche quale Custode Giudiziario ai sensi dell'art.559 c.p.c., con studio in Massa, via Massa Avenza n. 223, (tel. 320/3821412; fax 0585/43950; simone.torre@studiobascherini.com; simone.torre@pec.commercialisti.it).-----

----Massa, lì 29 novembre 2017

Dr. Simone Torre
Professionista Delegato ex art.591 bis cpc