



TRIBUNALE DI MASSA

G.E. DOTT. G. MADDALENI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

N. 144/2016 RUOLO GENERALE ESECUZIONI

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto **Avv. Massimo Pinza**, con **Studio in Aulla (MS), Via Resistenza 52/M, Condominio "La Luce", piano primo, tel. 0187.1820336, fax 0187.1582279, cell. 339.1963123, e-mail: studioiuris@gmail.com, pec: avvmassimopinza@cnfpec.it**, nominato Delegato alla vendita e Custode giudiziario dal Giudice dell'esecuzione immobiliare del Tribunale di Massa, con proprio provvedimento, nella procedura esecutiva immobiliare di cui in intestazione,

EFFETTUATO

come richiesto dal G.E. stesso in propria ordinanza, un **aggiornato controllo del titolo di proprietà od altro diritto reale sottoposto a pignoramento** sulla base della verifica incrociata della documentazione ipocatastale o certificazione sostitutiva depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto, acquisendo, se del caso, il certificato di stato civile del debitore esecutato, al fine di stabilire se i beni di cui al compendio oggetto di pignoramento ricadano nel regime di comunione legale dei coniugi, nonché al fine di verificare se tali beni risultino in titolarità solo o anche di terzi, ai quali non consti essere stato ancora effettuato avviso ex art. 599 comma 2 c.p.c., ovvero appartengano al debitore esecutato per una quota inferiore o per un diritto reale diverso da quello indicato nel pignoramento, o al fine di verificare se emergano dagli atti e dai documenti altri creditori iscritti nei confronti dei quali sia stata omessa la notifica dell'avviso previsto dall'art. 498 comma 2 c.p.c., **rende noto il seguente**

AVVISO DI VENDITA

IL GIORNO 23/03/2018 ALLE ORE 12.30

avanti a Sé nell' Aula delle Udienze Civili o, in caso di indisponibilità, altra aula delle udienze, presso il **Tribunale di Massa, Piazza De Gasperi, Palazzo di Giustizia, piano I°**, procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

dei seguenti beni immobili :

=====

LOTTO: UNICO

Valore perizia: 20.387,51 €

Prezzo Base per la vendita senza incanto: 20.387,51 €

Off. Min. ritenuta ammissibile (pari al 75% del prezzo base): 15.290,63 €

Offerta minima in aumento in caso di gara: 1.000,00 €

Diritto Reale posto in vendita: PROPRIETA'

Tipologia: APPARTAMENTO -ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

Ubicazione: VIA CAFFAGGIO, 12, CARRARA (MS)

**Distinto in: N.C.E.U. COMUNE CARRARA, FG. 40, PARTICELLA 233
SUB. 4, CAT. A/4, CL. 1, CONSISTENZA VANI 2,5, REND. € 85,22**

Condizione dell'immobile: LIBERO

Descrizione dell'immobile:

L'immobile è costituito da un appartamento per abitazione popolare posto al piano primo composto da un vano uso soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una camera da letto, un piccolo ripostiglio oltre balcone e wc esterno in comune. L'alloggio in questione fa parte di un complesso immobiliare costituito da 4 piani fuori terra di antica costruzione presumibilmente realizzato in muratura portante in pietra che si presenta complessivamente in cattivo stato di conservazione. Il piano primo, oggetto della presente relazione, ha accesso da via Caffaggio attraverso il vano scale condominiale caratterizzato da una rampa avente alzate molto pronunciate e pedate molto piccole tanto da risultare molto difficoltosa la salita e la discesa. Superficie complessiv di circa 48,58 mq. Posto al piano primo.

Confini: come da pag. 4 della perizia agli atti

Regolarità urbanistica / Abusi: come da perizia agli atti.

PER QUANTO CONCERNE LE DIFFORMITA' EDILIZIE, LE DIFFORMITA' CATASTALI E L'INDIVIDUAZIONE DEGLI ACCESSORI/PERTINENZE CI SI RIPORTA ALLA PERIZIA AGLI ATTI DA RITENERSI QUI COME INTEGRALMENTE TRASCRITTA. SI INVITA QUINDI A FARE ESTREMA ATTENZIONE ALLA STESSA.

=====

L'immobile è meglio descritto nella relazione del CTU, in visione presso il Professionista delegato e nei siti internet indicati nel presente avviso, nonché per eventuali precisazioni nel verbale di primo accesso del custode giudiziario agli atti.

LA VENDITA E' DISPOSTA ALLE SEGUENTI CONDIZIONI

- 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 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”.

SI PRECISA INOLTRE CHE:

- 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;
- ai sensi dell'art. 173 quater disp. att. c.p.c.**, per maggiori precisazioni sulla situazione urbanistica del bene si richiama la CTU agli atti da ritenersi qui come integralmente trascritta. **Si precisa, tuttavia, che, 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 DPR 6 giugno 2001, n. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dal decreto di trasferimento;**

**LA VENDITA SARA' EFFETTUATA CON LE MODALITA' DELLA
VENDITA SENZA INCANTO**

LE OFFERTE D'ACQUISTO DOVRANNO ESSERE PRESENTATE

SECONDO LE SEGUENTI MODALITA':

- a. Le offerte d'acquisto dovranno essere presentate **entro le ore 13,00 del giorno precedente a quello fissato per la gara presso lo Studio Legale del Professionista Delegato Avv. Massimo Pinza in Aulla (MS) e previo contatto telefonico con lo stesso al numero 339.1963123**; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente;
- b. Le offerte di acquisto dovranno essere presentate **in busta chiusa** (sulla quale il delegato apporrà le indicazioni di cui all'art. 571 u.c. c.p.c.) e 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;
- c. **L'offerta dovrà essere effettuata mediante una dichiarazione in bollo contenente:**
- d. 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 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; 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 minorenne la dichiarazione dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- e. Il lotto e i dati identificativi (dati catastali ed indirizzo) del bene per il quale è stata proposta l'offerta;
- f. 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;
- g. Il termine ed il modo di versamento del saldo prezzo (che il delegato provvederà a depositare presso l'istituto di credito indicato), nonché degli ulteriori oneri e 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;
- h. 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 della presente ordinanza di vendita;

- i. All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché assegno circolare intestato alla procedura, di 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 cauzione con le modalità stabilite, la sua offerta sarà dichiarata inefficace ai sensi dell'art. 571 c.p.c. L'offerente può anche versare 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:

1) in caso di un'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 sa 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.;

2) 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:

- ad euro 1000,00 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 ad euro 50.000,00, sino ad euro 120.000,00;
- ad euro 3.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad 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, sino ad euro 500.000,00;
- ad euro 10.000,00, per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 500.000,00.

Allorchè 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 non 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;**

in caso di offerte del medesimo valore, si aggiudica il bene a favore di colui che abbia indicato il **minor termine di pagamento per il versamento del saldo-prezzo;**

in 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.**

Al termine di ogni vendita, il sottoscritto Professionista delegato depositerà in Cancelleria, in via telematica, copia dell'avviso di vendita pubblicato, della pubblicità eseguita, del verbale relativo alle operazioni di vendita, delle notifiche eventualmente eseguite.

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 VERIFICHINO UNA DELLE CIRCOSTANZE PREVISTE DALL'ART. 572 COMMA 3° C.P.C. O LA VENDITA SENZA INCANTO NON ABBIAM LUOGO PER QUALSIASI ALTRA RAGIONE, E IN CASO DI MANCANZA DI DOMANDE DI ASSEGNAZIONE, IL PROFESSIONISTA DELEGATO, VERIFICATA LA VOLONTÀ DI PROSEGUIRE NELL'ESECUZIONE DA PARTE DEL CREDITORE PROCEDENTE O DI ALTRO MUNTO DI TITOLO, PROVVEDERÀ SENZA INDUGIO AD EFFETTUARE

NUOVI ESPERIMENTI DI VENDITA

secondo le direttive di cui sopra, previa determinazione di un prezzo base:

- **inferiore al 25% a quello precedente;**

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 giorni, 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 rimetterà immediatamente gli atti al G.E., riportando nella relativa istanza l'ammontare complessivo delle spese assistite dal privilegio ex art. 2770 c.c.

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 alla procedura, da depositarsi sul conto corrente intestato e vincolato alla procedura; 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.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo e/o delle spese di trasferimento, di cui il professionista darà immediato avviso al giudice dell'esecuzione, 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 del 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 sottoscritto delegato depositerà la somma da versarsi dall'aggiudicatario e le altre somme pertinenti alla presente procedura su conto corrente intestato e vincolato alla procedura.

In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo), il Professionista delegato provvederà a trasmettere tempestivamente al G.E. la comunicazione relativa al versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario sul conto corrente della procedura allegando il calcolo approssimativo delle somme necessarie per la liquidazione dei copensi, 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 G.E. 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.

SI AVVISA ALTRESI' CHE

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.

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

CONVOCA

altresì, le parti dinanzi a sé per il giorno e l'ora sopra indicati per dare i provvedimenti necessari al proseguimento della procedura nell'eventualità che l'asta vada deserta.

DEL PRESENTE AVVISO VERRÀ DATA PUBBLICA NOTIZIA COME DISPOSTO DA CIRCOLARE DEL G.E. DEL TRIBUNALE DI MASSA DEL 01/10/2015:

a norma dell'art. 490 c.p.c., dell'avviso di vendita dovrà essere data pubblica notizia:

Almeno 45 giorni prima della scadenza per la presentazione delle offerte, sui siti:

- www.asteannunci.it (iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 30/09/09 e già predisposto per interoperare con il portale vendite del Ministero di Giustizia previsto dal DM 31/10/2006 e secondo le modalità operative per la trasmissione dei dati e informazioni minime da pubblicare sui siti fornite dal DGSIA, oltre che in possesso dei requisiti per l'iscrizione nell'elenco ministeriale dei gestori delle vendite telematiche immobiliari e mobiliari in conformità delle regole tecnico-operative stabilite con decreto ministeriale del 26 febbraio 2015, n. 32) e relativi servizi correlati (oltre al servizio GPS Aste, Gestionale Aste e mail target);

- www.asteavvisi.it;
- www.rivistaastegiudizirie.it;
- e relativa sezione Aste Giudiziarie del Tribunale di Massa
www.tribunalemassa.it;

Almeno 45 giorni prima della scadenza per la presentazione delle offerte, con le seguenti modalità, a scelta su uno dei seguenti quotidiani:

- “Il Giornale” nelle pagine locali dedicate alle vendite giudiziarie del Tribunale di Massa;
- “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;
- 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;
- Con riferimento alle vendite con prezzo base di valore superiore ad € 50.000,00 Ediservice Srl provvederà alla gestione dei seguenti servizi di pubblicità complementare: - scheda informativa su “Canale Aste” – web TV www.canaleaste.it regolarmente iscritto nell’elenco ministeriale edita da Edicom Finance Srl e dedicato alle vendite immobiliari; - servizio “Gestionale Aste” con inserimento degli avvisi di vendita sui principali portali Internet immobiliari privati quali ad esempio www.casa.it.

Come stabilito dal G.E., tutti gli adempimenti pubblicitari siano eseguiti a cura della 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) che provvederà a redigere l’estratto di vendita e alla pubblicazione sui seguenti canali sopra indicati.

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 SONO REGOLATE DALLE “DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITA IMMOBILIARE” IN VIGORE PRESSO IL TRIBUNALE DI MASSA E CONSULTABILI ALTRESÌ SUI QUOTIDIANI E SITI INTERNET SOPRA INDICATI.

Si specifica che tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell’esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell’esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell’ordinanza di

vendita/delega ex art. 569 comma 3 c.p.c.

Per informazioni concernenti gli immobili oggetto di vendita:

è possibile rivolgersi al sottoscritto Professionista delegato/Custode giudiziario, Avv. Massimo Pinza, con Studio in Aulla (MS) ai recapiti di telefonia fissa e mobile e di posta elettronica e pec sopra indicati.

Aulla, 24/11/2017.

Il Professionista delegato e Custode giudiziario
Avv. Massimo Pinza