

TRIBUNALE DI MASSA

AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare n. 73/2016 R.G.

Il sottoscritto Avv. Marco Piazza, con Studio in Via Dante n. 27 – Massa (tel. 0585-41041; fax 0585-43924; cell. 335-6910365), dele-gato con ordinanza in data 22/11/2017 dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Massa, Dr. G. Maddaleni, al compimento delle operazioni di vendita nella procedura in epigrafe

AVVISA

il giorno **23 marzo 2018 ad ore 11,30** avrà luogo presso il Tribunale di Massa, Piazza De Gasperi, Palazzo di Giustizia, piano I, aula delle udienze civili (oppure, in caso di indisponibilità, altra aula da individuarsi nella stessa mattina), la **vendita senza incanto** ai sensi degli artt. 570 e segg. c.p.c. dei beni immobili qui di seguito descritti:

- **lotto 1)**: diritto di piena proprietà su unità immobiliare sita in Via del Bravin n. 28, Loc. Cinquale, Montignoso (MS), e costituita da 2 porzioni, identificate al N.C.E.U. di detto Comune a fg. 19, part. 236, sub. 6, cat. A/3, cl. 1, 3,5 vani, sup. 43 mq, rendita € 189,80, e sub. 13, cat. A/3, cl. 1, 1 vani, sup. 1 mq, rendita € 54,23. Si precisa che il sub.6 rappresenta l'alloggio comprensivo di tutti i suoi locali di abitazione ad eccezione di una piccola porzione del cucinotto, mentre il sub.13 rappresenta tale piccola porzione di cucina non compresa nel sub. 6, già ricadente nel vano scala condominiale ma sempre in uso all'appartamento e poi divenuta di effettiva proprietà nel 2012.

Trattasi di appartamento di civile abitazione facente parte di fabbricato condominiale (per millesimi 82,36/1000), ubicato a piano 1°, sul lato strada verso Viareggio, composto da 3 vani, oltre servizi e accessori: ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno zona notte, 2 camere, bagno, per una superficie complessiva di circa mq 42,00, e altezza utile interna ml 2,70, mentre il vano di cui al sub 6 (parte del locale cucina senza soluzione di continuità) ha superficie complessiva di circa mq 0,63, e altezza utile interna ml 2,70.

L'immobile è dotato di impianto citofonico in buone condizioni e a norma; elettrico in buone condizioni e rispettoso delle normative vigenti alla data di installazione; di riscaldamento a gas metano, con caldaia singola ed elementi radianti in alluminio, in buone condizioni e rispettoso delle normative vigenti alla data di installazione; idrico direttamente alimentato dalla rete comunale, in buone condizioni e rispettoso delle normative vigenti alla data di installazione.

Conformità catastale: conforme.

Conformità edilizia: la pratica di condono edilizio presentata nel 1985 contiene elaborato grafico relativo all'unità immobiliare sub.6, rappresentata senza la porzione del cucinotto di cui al sub.13 perché acquistata solo in epoca successiva (anche se di fatto già facente parte della consistenza dell'alloggio). In ragione di ciò, l'immobile risulta formalmente non conforme.

Il prezzo base viene stabilito, come da perizia di stima dell'Arch. Giovanna Pucci in data 31/5/2017, in **€ 120.000,00** - offerta ammissibile **€ 90.000,00**.

- **lotto 2**): diritto di comproprietà per la quota di 1/9 di posto auto in parcheggio comune, sito in Via del Bravin n. 28, Loc. Cinquale, Montignoso, e censito al N.C.T. di detto Comune a fg. 19, part. 1562, qualità seminativo, cl. 2, sup. catastale 701 mq, reddito dominicale € 4,16, reddito agrario € 1,45. Trattasi di posto auto ubicato su appezzamento di terreno posto nelle immediate vicinanze ed a servizio del fabbricato condominiale di cui è parte l'unità immobiliare di cui al lotto 1, sul lato opposto di Via del Bravin (verso autostrada). Presenta forma rettangolare, con il lato di dimensione minore (di ml 20 costante) disposto parallelamente all'autostrada; risulta completamente recintato, con cancello di accesso comune, e fondo misto a prato erboso e ghiaia. E' costituito da un'area unica, senza delimitazione di singoli posti auto, senza opere edilizie, ma utilizzata liberamente. Superficie complessiva di circa mq 701,00. Stato di manutenzione generale: buono. Conformità catastale: conforme.

Il prezzo base viene stabilito, sempre in base alla perizia di stima sopraindicata, in **€ 350,50** - offerta ammissibile **€ 262,88**.

Il sottoscritto delegato alla vendita dispone altresì, per l'eventualità che la vendita vada deserta, la convocazione delle parti dinanzi a sè per il medesimo giorno **23 marzo 2018 ad ore 11,30** per verificare la volontà delle parti di proseguire nella divisione, e per fissare quindi nuova vendita e dettare le relative condizioni.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1) Tutti, tranne il debitore, sono ammessi a presentare offerta per l'acquisto dell'immobile, personalmente ovvero a mezzo di procuratore le-

gale munito di procura notarile, che parteciperà alla vendita "per persona da nominare". Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa indirizzata all'Avv. Marco Piazza, professionista delegato alla vendita, presso il suo studio sito in Massa, Via Dante n. 27, **entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita;**

2) L'offerta di acquisto dovrà effettuarsi mediante dichiarazione in bollo contenente:

a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico dell'offerente a cui andrà intestato l'immobile, il quale dovrà anche presentarsi personalmente all'udienza fissata per la vendita, fatto salvo il caso in cui la dichiarazione sia resa da procuratore legale che 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; se minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se si tratta di società, dovrà essere altresì allegato certificato CCIAAA da cui risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è presentata;

c) l'indicazione del prezzo offerto, che **potrà essere pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta**, a pena di inefficacia;

d) il termine e il modo di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri tributari, diritti e spese comunque conseguenti

alla vendita, termine che non potrà essere superiore a **120 giorni dalla data di aggiudicazione**. Lo stesso potrà essere indicato in misura inferiore, ciò che potrà essere valutato ai fini dell'individuazione della miglior offerta;

e) l'espressa attestazione di aver preso visione della perizia di stima del bene oggetto della vendita e per il quale si propone l'offerta, nonché del presente avviso di vendita.

3) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente nonché assegno circolare non trasferibile intestato a "PROC. 73 2016 RGEI C/O DELEGATO PIAZZA MARCO" per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

4) L'offerta presentata è irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata. In caso di mancata presentazione e ove si tratti di unica offerta presentata, il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente non presente.

5) Il giorno fissato per la vendita le buste saranno aperte alla presenza degli offerenti. In caso di unica offerta, e se questa è pari o superiore al 75% del prezzo base sopraindicato, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente, salvo che non vi siano istanze di assegnazione da parte dei creditori. In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, anche in caso di mancanza di adesione alla gara. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 60 (sessanta) se-

condi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo che si stabilisce nella misura di **€ 2.000,00** per l'abitazione e di **€ 1.000,00** per il posto auto.

Se la gara non può aver luogo per mancata adesione degli offerenti, e ove si ritenga che non vi sia possibilità di conseguire prezzo superiore con nuova vendita, si potrà disporre l'aggiudicazione a favore del miglior offerente, ovvero, in caso di offerte di pari valore, sulla base - nell'ordine - della cauzione più alta; del minor termine di versamento del saldo-prezzo; della priorità temporale nella presentazione dell'offerta.

6) Il pagamento del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione, pena la decadenza dall'aggiudicazione stessa con perdita del 10% versato a titolo di cauzione. Il versamento dovrà essere effettuato a mani dell'Avv. Marco Piazza, delegato alla vendita, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "PROC. 73 2016 RGEI C/O DELEGATO PIAZZA MARCO".

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Si precisa che:

a) la descrizione del bene risale al momento della stesura della perizia estimativa redatta dall'Arch. Giovanna Pucci, depositata il 31/5/2017, allegata al fascicolo del giudizio, da consultarsi da parte dell'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne una migliore descrizione del bene stesso,

l'esistenza di eventuali pesi e oneri e quant'altro attinente;

b) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, difformità urbanistico-edilizie e quant'altro, il tutto come descritto nelle perizie estimative sopra citate;

c) 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;

d) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo. Di conseguenza, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad es., 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 del bene;

e) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a cura della procedura.

f) se l'immobile risulta occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la sua liberazione sarà effettuata a cura del Custode Giud-

ziario;

g) ogni spesa e/o onere fiscale derivante dalla vendita o comunque ad essa inerente sarà a carico dell'aggiudicatario, ivi comprese le imposte di registro e/o di IVA se dovuta, 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 D.M. 15/10/ 2015, n. 277. Il relativo importo verrà determinato entro 10 giorni dall'avvenuta aggiudicazione, in via provvisoria e salvo conguaglio, dal professionista delegato alla vendita. Tali oneri e spese dovranno essere versati dall'aggiudicatario entro il termine e con le modalità indicate per il saldo del prezzo, mediante separato assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura;

i) per gli immobili realizzati 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;

l) in nessun caso la vendita come sopra fissata potrà essere sospesa o rinviata dal professionista delegato senza espressa autorizzazione o provvedimento del Giudice dell'Esecuzione.

Salvo quanto espressamente modificato dal presente avviso, alla vendita si applicano le "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari", predisposte dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, che si possono visionare presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Massa; in ogni caso, per tutto

quanto qui non espressamente previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

Si informa, infine, che il sottoscritto Avv. Marco Piazza è stato altresì nominato Custode giudiziario del bene oggetto di vendita e che è possibile rivolgersi allo stesso per ogni ulteriore e pertinente informazione ai recapiti pure sopra precisati.

Massa, li 04/12/2017

Il professionista delegato alla vendita

Avv. Marco Piazza