

TRIBUNALE DI MASSA

GIUDIZIO DI DIVISIONE R.G. n. 1064/2017

GIUDICE: Dott. Giovanni Maddaleni

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Anna Maria Giannechini

DELEGATO ALLA VENDITA: Avv. Anna Maria Giannechini

La sottoscritta Avv. Anna Maria Giannechini (C.F. GNNNMR59S64B832R) con studio in Marina di Carrara Via Maggiani n.104, cell. 348/7823808 - tel e fax n. 0585/632181, nella qualità di Professionista Delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta delega del Giudice Dott. Giovanni Maddaleni, rilasciata con ordinanza del 24.10.2017, per il compimento delle operazione di vendita nella procedura di R.G. n. 1064/2017

DISPONE CHE

innanzi a sé, il giorno **23 MARZO 2018 ore 12,30**, 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** del seguente bene immobile:

LOTTO UNICO

Prezzo base: EURO 134.500,00

Offerta minima ritenuta ammissibile EURO 100.875,00

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE: piena proprietà del Fabbricato adibito a civile abitazione, costruito antecedentemente al 1° settembre 1967, sito in Località Isola nel Comune di Aulla (MS) Via Isola n. 7, censito **al Catasto Fabbricati del Comune di Aulla al foglio 44 mappale 139 sub. 3**, sviluppato su due piani fuori terra ad uso abitativo ed uno seminterrato ad uso cantina: il piano terra è costituito da ingresso, piccola cucina e pranzo, il piano primo è composto da due camere e un bagno, l'accesso tra i due piani avviene con scala interna.

Il fabbricato presenta un ampliamento realizzato, presuntivamente negli anni 80, e collocato su una quota di terreno più alta rispetto al piano terra del corpo principale. Si accede a detto ampliamento mediante scala esterna posta nelle vicinanze dell'ingresso principale del fabbricato, dove, a destra ed in aderenza all'edificio è presente l'ampliamento.

La struttura portante dell'ampliamento è in mattoni e la copertura è in legno ed ondulina in fibrocemento grigio, esso è costituito da un locale unico semiaperto con camino interno.

Il tutto corredato da corte esclusiva dove ricadono manufatti abusivi a servizio dell'unità abitativa (vedasi punto 7 perizia estimativa Geom. Viglianesi confermata dalla perizia estimativa del Geom. Alessio Alberti).

Il fabbricato risulta essere mq. 113, la cantina mq. 25, e la corte esclusiva 410 mq., come da CTU a firma Geom. Alessio Alberti a cui si rimanda.

L'immobile è nella disponibilità dei comproprietari.

Conformità urbanistica: da verifiche effettuate da entrambi i CTU che sono stati nominati in successione nel tempo, è stato accertato un ampliamento non dichiarato in atti comunali ma registrato in Agenzia del Territorio nel 1998, come si evince dalla visura storica nella casella "DATI DERIVATI da: variazione del 18.03.1998 n. B00891.1/1998 in atti dal 18/03/1998 AMPLIAMENTO RISTRUTTURAZIONE".

Da CTU Geom. M. Viglianesi depositata nella Es. Imm. 112/14 risulta che "gli abusi presenti nell'immobile oggetto di pignoramento e censito al fg. 44 mapp. 139 sub 3 risultano per regolamento comunale sanabili mediante L.R. 65/2014 art. 208, a cui si rimanda direttamente.

Si fa presente che nella determinazione del prezzo del Lotto Unico il CTU Geom. Alessio Alberti ha tenuto conto e detratto i costi per sanare gli abusi esistenti come accertati dal precedente CTU Geom. M. Viglianesi.

Notizie più dettagliate relative alla descrizione del bene posto in vendita e quant'altro lo riguarda risultano meglio descritte nella perizia a firma del Geom. Michele Viglianesi datata 24.04.2015 e nella perizia a firma Geom. Alberti Alessio datata 28.12.2016. Il bene posto in vendita è stato indicato dal CTU Geom. Alessio Alberti come PRIMO LOTTO.

Si precisa che 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.

CONDIZIONI:

- a) 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";
- b) la descrizione dell'immobile risale al momento della stesura delle due perizie tecniche in atti e suoi supplementi e/o allegati a firma la prima del Geom. Michele Viglianesi datata 24.04.2015 e la seconda del Geom. Alberti Alessio datata 28.12.2016, quale perizia estimativa integrativa per la formazione dei lotti, a cui si fa espresso rinvio, da ritenersi qui come integralmente trascritte. Per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi, salvo eventuale condono edilizio, e/o pratica

amministrativa per sanare eventuale situazione difforme, si rimanda alle dette due perizie, che possono essere visionate per la consultazione sui siti internet www.asteannunci.it e www.tribunalemassa.it., o presso il Professionista Delegato.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA SENZA INCANTO.

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

1. Le offerte di acquisto per la vendita dovranno essere presentate in bollo da € 16,00 esclusivamente presso lo Studio del sottoscritto professionista Avv. Anna Maria Giannecchini sito in Marina di Carrara, via A. Maggiani, n. 104 (tel. e fax n. 0585/632181), fino al giorno precedente la data fissata per la vendita ed entro le ore 13,00, **previo appuntamento telefonico.**

Qualora la data della presentazione cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente.

2. Le offerte di acquisto per la vendita 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 per ciascun lotto dovranno essere depositate in buste separate.

Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Giudice dell'Esecuzione e la data della vendita. Nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta, pena l'esclusione dalla vendita.

3. **L'offerta per l'acquisto dovrà essere fatta mediante una dichiarazione, in bollo da € 16,00, contenente:**

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, il recapito telefonico dell'offerente a cui andrà intestato l'immobile posto in vendita (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 deliberazione sull'offerta, 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 nella dichiarazione dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

Se la domanda è 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 l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

b) è possibile presentare offerte congiunte da parte di due o più soggetti indicando, oltre quanto sopra detto, la quota od il diritto reale che ciascuno intende acquistare;

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

d) **l'indicazione del prezzo offerto che potrà essere pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta, a pena di inefficacia dell'offerta: -- per l'unità immobiliare posta in vendita il prezzo offerto non potrà essere inferiore ad € 100.875,00, ma pari o superiore al detto importo;**

e) il **termine** ed il **modo** di versamento del saldo del prezzo (che il Professionista delegato alla vendita provvederà poi a depositare presso l'Istituto di credito indicato dal Giudice dell'Esecuzione) nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, termine che in ogni caso non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione, con possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza questa che sarà valutata dal Professionista delegato o dal Giudice ai fini della individuazione della migliore offerta;

f) richiesta di agevolazione per la prima casa, se spettante;

g) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima del bene posto in vendita per il quale si propone l'offerta, nonché dell'ordinanza di vendita pronunciata dal G.E. con cui è stata disposta la vendita e del presente avviso di vendita.

4. All'offerta ed alla domanda di partecipazione dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente nonché un assegno circolare non trasferibile intestato ad "**Giudizio di Divisione R.G. 1064/2017**", per 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 versare anche una cauzione più alta;

5. 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;

6. Le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, nel giorno di udienza, ed all'ora fissata, sopra indicata. Si precisa che:

--- in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta sopra indicato si procederà alla 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 a gara sulla base della 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 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, a:

- € 1.000,00 per gli immobili con valore d'asta fino ad € 50.000,00
- € 2.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad € 50.000,00 e sino ad € 120.000,00
- € 3.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad € 120.000,00 e sino ad € 200.000,00
- € 5.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad € 200.000,00 e sino ad € 500.000,00
- € 10.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad € 500.000,00.

Allorché sia trascorso un (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 miglior 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 depositato per primo la busta contenente l'offerta.

7. 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 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, il professionista delegato, verificata la volontà di proseguire nell'esecuzione da parte del creditore procedente o di altro munito di titolo, **provvederà senza indugio ad effettuare nuovi esperimenti di vendita**, secondo le disposizioni del codice di procedura civile e le direttive di cui alla nuova circolare del G.E. del Tribunale di Massa e alla ordinanza di vendita delegata ex art. 591-bis c.p.c. , previa determinazione di un prezzo 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 giorni, entro il quale potranno essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c..

IN OGNI CASO SI PRECISA CHE:

--- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il/i bene/i si trovano (come da perizie che si intendono qui trascritte) con tutte le eventuali pertinenze, accessori, 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, per 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 vigenti leggi, 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 nelle perizie - non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

--- 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 emesso dal Giudice, il professionista delegato alla vendita procederà egualmente all'esperimento di vendita.

--- 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.

--- ai sensi dell'art. 173 quater disp. Attuazione c.p.c. per maggiori precisazioni del bene si richiamano le CTU agli atti da ritenersi qui integralmente ritrascritte. 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 comma 6° della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'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, 120 giorni dal decreto di trasferimento.

--- Se l'immobile risulta occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la sua liberazione sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.

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

--- Le spese di trasferimento, ivi comprese le spese di trascrizione e di 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 versamento del saldo prezzo mediante separato assegno circolare N.T. sempre intestato a **“Giudizio di Divisione R.G.**

1064/2017 ” che verrà depositato sul conto corrente intestato e vincolato al procedimento,--- il professionista delegato provvederà ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall’art. 59 D.Lgs. n. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;

--- In caso di richiesta ex art. 41 T.U.L.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà necessariamente depositare una nota riepilogativa del credito entro il termine del versamento del residuo prezzo), il Professionista delegato provvederà a trasmettere tempestivamente al Giudice dell’esecuzione la comunicazione relativa al versamento del prezzo da parte dell’aggiudicatario sul c/c intestato e vincolato alla procedura allegando il calcolo (approssimativo) delle somme necessarie per la liquidazione dei compensi, delle imposte e delle spese di 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.

Si precisa che nel caso in cui il creditore procedente sia parte di un contratto di **mutuo fondiario**, trattandosi di esecuzione per credito 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, purchè entro 15 giorni dal decreto previsto dall’art. 574 c.p.c. ovvero dalla data di 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.

PUBBLICITA’ DELLA VENDITA

Si da atto che del presente avviso di vendita verrà data pubblica notizia, come disposto dal G.E. del Tribunale di Massa nell’ordinanza di vendita delegata ex art. 591-bis c.p.c., a cura della società Ediservice srl con sede operativa in Rovigo, Via Verdi n. 2 , mediante:

- a) pubblicazione, almeno quarantacinque giorni prima e fino alla data della vendita senza incanto, dell’avviso e della perizia in atti, sui siti Internet: www.tribunalemassa.it e www.asteannunci.it
- b) pubblicazione dell’estratto dell’avviso di vendita sul quotidiano **“Il Giornale”** nelle pagine locali dedicate alle vendite giudiziarie del Tribunale di Massa, ed in aggiunta, per gli avvisi relativi a lotti con prezzo base d’asta superiore ad €. 50.000,00 su **“Il Sole 24 ore”** pagina nazionale dedicata al Tribunale di Massa
- c) pubblicazione dell’estratto di vendita sul free press **“Rivista Aste Giudiziarie Tribunale di Massa”** free press **“Rivista delle Aste Giudiziarie edizione Lombardia”** editi e distribuiti da **“Ediservice srl”**;
Con riferimento alle vendite di immobili con prezzo base di valore superiore ad €. 50.000,00 **“Ediservice srl”** provvederà alla gestione dei seguenti servizi di pubblicità complementare:

- d) scheda informativa su **“Canale Aste”** – WEB TV www.canaleaste.it;

- e) servizio “Gestionale Aste” con inserimento degli avvisi di vendita sui principali portali Internet immobiliari privati, quali ad esempio: www.casa.it;

Gli interessati inoltre potranno richiedere informazioni attraverso il numero verde 800630663.

Salvo quanto espressamente indicato nel presente avviso di vendita, in ogni caso si precisa che quanto per quanto concerne le modalità di presentazione delle domande, le condizioni della vendita, la pubblicità, esse sono regolate dalle “Disposizioni Generali in Materia di Vendita Immobiliare” in vigore presso il Tribunale di Massa, consultabili presso il sito del Tribunale di Massa.

Per informazioni inerenti l’immobile oggetto del presente avviso è possibile rivolgersi alla sottoscritta professionista delegata e custode giudiziario **Avv. Anna Maria Gianneccchini, con studio in Marina di Carrara Via A. Maggiani n. 104 - Tel. e fax 0585/632181, oppure cell. 348/7823808 – email: agianneccchini@tiscali.it – PEC: avvannamariagianneccchini@cnfpec.it**, anche al fine di concordare un accesso presso l’immobile.

Marina di Carrara – Massa, lì 20.12.2017

Il Professionista Delegato e Custode Giudiziario

Avv. Anna Maria Gianneccchini