

TRIBUNALE DI MASSA

AVVISO DI VENDITA

Giudice Alessandro Pellegrì
R.G. n.2011/2014
Delegato alla vendita e custode
Avv. Jacopo Giovanni Valente Cancogni

Il sottoscritto Avv. Jacopo Giovanni Valente Cancogni, visto il provvedimento di nomina di professionista delegato alla vendita del compendio oggetto di scioglimento della comunione ereditaria, emesso dal giudice Dott. Alessandro Pellegrì del Tribunale di Massa in data 16/06/2017 ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c.,

DISPONE

Che innanzi a sé, in data **30 Marzo 2018 ore 11,30** presso il Tribunale di Massa P.zza De Gasperi-Palazzo di Giustizia, Piano primo, aula udienze civili, o altra eventuale con le modalità e condizioni appresso indicate avrà luogo la vendita senza incanto del seguente immobile:

Lotto unico:

Prezzo base euro: 57.574,00.

Offerta minima ritenuta ammissibile euro: 43.180,50.

LOTTO B: Diritti della piena proprietà in ragione di 1/1, con tutti gli accessori e le pertinenze, i diritti e le azioni e ogni servitù inerente, su fabbricato ad uso civile abitazione composto da un piano fuori terra e corte pertinenziale esclusiva .

Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale costituita da ingresso-soggiorno, cucina, due camere, bagno, piccolo portico all'ingresso, con cantina di pertinenza avente accesso unico dall'esterno del fabbricato.

L'immobile si trova ubicato in Comune di Massa, Via delle Cave n. 83 (**oggi denominata Via Comunale Le Casette**), con accesso da terreno di cui al sub.5 foglio 22 mappale 449, in comune ai sub. 1-3-6 del medesimo foglio e mappale, ma anche comune al sub. 2 di proprietà esclusiva di soggetto terzo. La seconda rampa di scale, di più modeste dimensioni , ubicata tra i due fabbricati sub. 1 e 3, resta in comune tra queste due unità e il sub. 6 per l'accesso agli stessi.

Gli immobili risultano censiti al foglio 22 mappale 449: subalterno 3- Via Comunale Casette n. 83 (**oggi denominata Via Comunale Le Casette**), categoria A/3 di classe 2, vani 4,5, rendita € 441,57, **piano T ; subalterno 5-** Via Comunale Casette n. 83(**oggi denominata Via Comunale Le Casette**), bene comune non censibile (CORTE) ai sub. 1 e 3 del medesimo foglio e mappale.

Gli impianti sono vetusti ed il riscaldamento è fornito da camino e stufa.

I pavimenti sono in parte in monocottura, infissi di legno e di alluminio.

Il tutto per una superficie lorda totale di circa mq. 64,20 (compresa sup. ragguagliata di cantina e portico), oltre a corte pertinenziale sub. 5 parte di mq.688 (66+622) circa catastali. Il fabbricato è stato costruito nei primi anni 60.

In seguito alla definizione del Condono Edilizio (Fatta salva ed impregiudicata nel merito e sul quantum ogni decisione dei competenti pubblici uffici, in riferimento anche a eventuali prescrizioni per la messa in sicurezza del versante da parte dell'Ufficio preposto, trovandosi gli immobili in zona a vincolo idrogeologico e rischio frane, e al momento non quantificabili) e pratiche per la sistemazione della ditta catastale e frazionamento del subalterno 5 foglio 22 mappale 449 per la costituzione dei lotti, si ipotizza una spesa di € 12.500,00 (€ 10.500,00+2.000,00) circa, da portare in detrazione al valore dell'immobile per la quota di 1/2 l'altro 1/2 sul lotto A precedente, ossia € 63.824,00- € 6.250,00= € 57.574,00.

L'alloggio, al momento del sopralluogo del Ctu e del successivo accesso del custode giudiziario (si veda verbale di accesso del 5 dicembre 2018), risulta non occupato con all'interno una stufa; si evidenziano alcune infiltrazioni derivanti dalla copertura. Dalle dichiarazioni raccolte al momento del sopralluogo l'immobile risulta inabitato da parecchio tempo.

CONFORMITA URBANISTICA

Il CTU Geom. Tiziana Marrazzo, a seguito di ricerche effettuate presso la Sezione Urbanistica del Comune di Massa, ha verificato che l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima, è stato oggetto di Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85 prot. 4020 del 11.04.1986 per gli edifici in oggetto di cui al foglio 22 mappale 449 sub. 1-3-6.

Più precisamente sono stati compilati due modelli separati, di cui uno riguardante il sub. 1 per la realizzazione di ampliamento e diversa distribuzione interna, l'altro modello per il fabbricato al sub. 3 , oltre che per i due manufatti al subalterno 6.

Più precisamente la situazione di cui sopra risulta dalla data del 13.06.2014, quando gli eredi della defunta, con incarico al geometra, provvedevano a volturare a loro nome la domanda di condono, e contestualmente integravano la pratica con documentazione comprendente la consistenza di tutti i fabbricati rilevati, accludendola alla pratica di condono edilizio giacente presso l'ufficio. L'integrazione al condono determina la corrispondenza con lo stato dei luoghi, salvo buon fine della pratica, visto che allo stato la Concessione Edilizia non è stata ancora rilasciata, nonché la proprietà potrebbe essere soggetta, in un prossimo futuro, a prescrizioni per la messa in sicurezza del versante, visto che la zona è a rischio frane.

CONFORMITA' CATASTALE

L'unità immobiliare risulta graficamente rappresentata nella planimetria catastale depositata al

Catasto Fabbricati del Comune di Massa in data 21/11/1991 Prot.n.1292.

Il Ctu nella sua perizia non ha evidenziato difformità tra la planimetria e lo stato di fatto.

GRAVAMI

Sull'immobile in oggetto gravano le seguenti formalità, non indicate in perizia:

- **Ipoteca Legale** iscritta all'ufficio delle Agenzie delle Entrate di Massa Carrara il 27/09/2010 Registro Part.n.1625 gravante sulla quota di 1111/10000 per il diritto di proprietà;
- **Atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili** iscritta all'ufficio delle Agenzie delle Entrate di Massa Carrara il 26/06/2013 Registro Part.n.4813 gravante sulla quota di 1/6 per il diritto di proprietà.

Il tutto, in ogni caso, come meglio descritto nella perizia in atti e suoi allegati a firma dell'Esperto Geom. Tiziana Marrazzo, che si intende qui integralmente richiamata e trascritta.

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 Vincenzo Giudice già Via F. Crispi n.11 (telefono 0585 47744 Fax 0585 814058), 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 dalle 9,30 alle ore 13.00 del giorno immediatamente precedente.

All'esterno della busta saranno annotati, a cura del ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Giudice che ha disposta la vendita, il nome del professionista delegato alla vendita e la data della vendita.

Pertanto nessuna indicazione dovrà essere apposta sull'esterno della busta, se non solamente da parte del professionista delegato alla vendita al momento della ricezione della stessa, 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, in bollo, 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, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato: "procedura vendita giudiziaria immobiliare R.G. n.2014/2011 del Tribunale ordinario di Massa", 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 depositato 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., 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 **30 Marzo 2018 ore 11,30**, ove, verificata la volontà di proseguire nell'esecuzione, da parte della parte procedente o di altro munito di titolo esecutivo, 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 le parti oggetto dello scioglimento della comunione ereditaria, 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 integralmente 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 dalle parti 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 "procedura di vendita giudiziaria immobiliare Rg n. 2014/2011 del Tribunale ordinario di Massa" 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.

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

liquidato al delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali (10%), in applicazione dell'art. 2 comma 7 del 15/10/2015 n. 227.

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.

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..

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 richiesta ex art. 41 T.U.L.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà necessariamente depositare nota riepilogativa del credito entro il termine per il 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 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 Giudice Istruttore 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.

-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 50 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 CTU Geom. Tiziana Marrazzo, 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.asleannunci.it e www.tribunalemassa.it.

Si informa inoltre che giusta delega del Giudice dell'esecuzione il sottoscritto Avv. Jacopo Giovanni Valente Cancogni è stato, altresì, nominato custode giudiziario del bene oggetto di vendita.

Per informazioni inerenti all'immobile suddetto è possibile rivolgersi al sottoscritto professionista delegato e custode giudiziario avv. Jacopo Giovanni Valente Cancogni telefono 0585 47744 Fax 0585 814058 email avv.cancogni@yahoo.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 relativi servizi correlati (oltre al servizio GPS Aste, Gestionale Aste e mail target) www.rivistaastejudiziarie.it , www.tribunalemassa.it e www.asteavvisi.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 quali ad esempio www.casa.it.

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 delegata ex art. 591 bis C.P.C. post L. 132/2015 conv. D.L. 83/2015 del Giudice Dott. Alessandro

Pellegrini, e dalle "Disposizioni Generali in Materia di Vendita Immobiliare" del Tribunale di Massa-Carrara, che le parti dichiarano di aver visionato.

Massa 21/12/2017

Il professionista delegato alla vendita

Avv. Jacopo Giovanni Valente Cancogni