



Tribunale Civile e Penale di Massa

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura RGE nr. 25/2015-----

Promossa da: [REDACTED]

A RESPONSABILITA' LIMITATA-----

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 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 20.04.2018 ad ore 11.45** 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 1**-----

diritti della piena proprietà su unità immobiliare con ingresso indipendente di tre piani fuori terra di circa 240 mq, con due corti pertinenziali esclusive, così composto; al piano terra sono ubicati il vano garage/cantina e ripostiglio, portico, ingresso e cucina, al piano primo soggiorno, bagno, balcone e corte; al piano secondo due camere, disimpegno, bagno e due balconi. I tre piani sono collegati da scala interna rivestita in legno.



L'unità negoziale fa parte di un complesso immobiliare di n. 8 appartamenti, posto in Comune di Podenzana, Loc. Montedivalli, Pagliadiccio, Via Sant'Andrea n.

11.

Al Catasto Urbano dello stesso Comune il tutto si distingue:-----

- foglio 16, part. 748, sub. 9 cat. A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 570,68 -----
- foglio 16, part. 748, sub. 8, cat. C/6 classe 2, consistenza superficie 39 mq rendita 171,21
- foglio 16, mappale 748, sub. 7 bene comune non censibile – corte o sede

A confini, salvo se altri, con: Via s. Andrea, con il subalterno 26 e sub. 27.

Trattasi di alloggi di edilizia residenziale pubblica, sottoposto ed oggetto di convenzione edilizia ai sensi della L 865/1971 tra la ditta Edilcoop ed il Comune di Podenzana, con durata trentennale a decorrere dalla stipula, avvenuta in data 3.03.1995. In particolare il complesso residenziale è stato oggetto di convenzione a rogito Notaio Orlando Nalli, rep.35839 e racc. 8961 del 03.032.1995, successivamente modificata ed integrata dapprima con atto a rogito Notaio Scufari rep. 93052 e racc. 10402 del 25.06.1999 e successivamente con atto a rogito Notaio Scufari rep. 124572 e racc. 12966 del 2.12.1999, tutte vincolanti per l'eventuale aggiudicatario. Per comodità si riporta uno stralcio dell'ultima convenzione del 1999 la quale specifica quanto segue: art. 3 In caso di vendita degli alloggi costruiti o in caso di costituzione di diritti reali di godimento sugli stessi, e per il periodo di cui al successivo articolo 5, il corrispettivo sarà pari al prezzo di cessione dell'alloggio, come determinato nell'atto di assegnazione (prima cessione). Tale prezzo può essere rivalutato a scadenza biennale, in relazione delle variazioni dell'indice



ufficiale ISTAT, dei costi di costruzione intervenuti dopo l'ultimazione dei lavori, di eventuali migliorie apportate ed opere di manutenzione straordinaria eseguite, previa applicazione del costo, di un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto successivo a quello di ultimazione dei lavori, pari all' 1% annuo, fino al termine di validità della concessione di cui al successivo art. 5. In forza del trasferimento degli alloggi gli acquirenti e, successivamente i loro aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica degli assegnatari, relativamente ai diritti, oneri, ed obblighi nascenti nella presente convenzione. Negli atti di trasferimento degli alloggi dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare la presente convenzione e si impegna a non usare e disporre dell'alloggio in contrasto con le disposizioni qui stabilite dalle parti. Art 4- per tutto il periodo di cui al successivo art. 5, il canone annuo di locazione, di ciascun alloggio è determinato nella misura massima del 3,85% del prezzo di cessione dell'alloggio a cui si riferisce, aggiornato del costo delle eventuali migliorie apportate ed opere di manutenzione straordinaria nel tempo eseguite, come stabilito nel precedente articolo. Il canone annuo di locazione, determinato secondo quanto previsto dal presente articolo, può essere rivalutato ogni biennio applicando l'aliquota del primo comma al prezzo massimo di cessione rivalutato ai sensi dell'art. precedente. Per tutto il periodo di cui al successivo articolo 5 e comunque fatto divieto di locazione od utilizzo degli alloggi per finalità diverse da quelle abitative. Gli alloggi, locati con le suddette modalità, usufruiranno dei benefici ICI previsti per la prima abitazione, con le modalità che verranno fissate, nel corso dei vari esercizi dal Consiglio Comunale. Art. 5- La durata della validità della presente convenzione, per quanto riguarda gli oneri a carico della Edil Coop e dei suoi aventi causa di cui precedenti articoli 3 e 4, è



fissata in anni 30 decorrenti dalla data di stipula della convenzione tra il Comune di Podenzana e la Edil Coop a rogito notaio Nalli del 03.03.95 sopracitata. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente. Nella convenzione tra il Comune di Podenzana e la Edil Coop a rogito notaio Nalli del 03.03.95 si specifica: art 10- gli alloggi di edilizia agevolata possono essere alienati o locati, nei primi cinque anni decorrenti dall'assegnazione o dall'acquisto e previa autorizzazione della Regione, quando sussistono gravi, sopravvenuti e documentati motivi. Decorso tale termine gli alloggi stessi possono essere alienati o locati. art 11- L'alloggio può essere dato in locazione fin dal momento del rilascio della licenza ed abitabilità, da tale momento e fino al termine del periodo fissato dalle vigenti disposizioni di legge, l'alloggio potrà essere locato solo ed esclusivamente a soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari.

Prezzo base d'asta: Euro 96.621,00-----

Offerta minima accettabile: euro 72.465,75

Offerta minima in aumento: Euro 2.000,00 -----

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 presentata 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 minorenni, 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 della Geom. Marrazzo 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. 25/2015 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 PROCEDURE DURA RGE nr.25/2015;-----

7) l'aggiudicatario è tenuto altresì al pagamento di tutte le spese conseguenti all'acquisto del bene ed alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, nonché 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. 25/2015;

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
- 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-

*

Ai sensi dell'art.173 *quater* disp. att. c.p.c., si informa che il complesso immobiliare in cui l'unità negoziale è inserita è stato edificato in forza di C.E. n. 516 del 20.04.1995, CE 517 del 13 giugno 1995 e CE. N. 537 del 13.01.1996, e successive varianti.

Rispetto al bene oggetto di pignoramento, il CTU ha riscontrato le seguenti difformità: quanto al subalterno 8 (garage), la planimetria non è corrispondente allo stato dei luoghi e ai titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Podenzana: diversa distribuzione degli spazi interni, presenza di cucina all'interno dei vani cantina e garage. Anche rispetto al subalterno 9 (appartamento) il CTU ha rilevato che le planimetrie non sono corrispondenti allo stato dei luoghi e ai titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Podenzana: diversa distribuzione degli spazi interni, assenza della cucina originariamente prevista, diversa sagoma dei balconi, altezza dei balconi.

Le predette irregolarità sono state considerate e detratte ai fini della determinazione del valore del bene immobile.

Per l'esatta individuazione del bene e delle irregolarità si rimanda in ogni caso alla perizia in atti, a firma Geom. Marrazzo, agli atti, da intendersi qui come integralmente richiamata, disponibile presso il professionista delegato ovvero su rete internet, all'indirizzo www.asteannunci.it, www.tribunaledimassa.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 20.04.2018** 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 gli avvisi di valore superiore a 50.000 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 223 (tel. 320/3821412; fax 0585/43950; simone.torre@studiobascherini.com; simone.torre@pec.commercialisti.it).-----Massa, lì 27 dicembre

2017

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