



## **TRIBUNALE DI MASSA**

**Esecuzione immobiliare n. 134/16**

**Giudice: Dott. ssa Elisa Pinna**

**Delegato alla vendita: Dott.ssa Cathy Vigneron**

### **AVVISO DI VENDITA**

La sottoscritta Dott.ssa Cathy Vigneron, con studio in Montignoso (MS) via Traversa n. 20 C tel 0585/340396 e fax 0585/821217, nella qualità di professionista delegato, giusta delega del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di Massa Dr. Giovanni Maddaleni al compimento delle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c., a norma dell'art. 490 c.p.c., nella procedura di cui in epigrafe

#### **AVVISA**

**Che il giorno 20 aprile 2018 alle ore 10.30** 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 dei seguenti beni immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano**, anche in riferimento alla Legge n. 47/85, al D.P.R. n. 380/01 e al D.M. N. 37/08 e successive modificazioni, alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., con gli inerenti diritti sulle parti del fabbricato comuni per legge, uso e destinazione, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti.

**VENDITA SENZA INCANTO: DATA 20-04-2018 ORE 10:30**

#### **Lotto Unico**

**Prezzo Base: euro 51.780,00**

**(euro CINQUANTUNO MILA SETTECENTO OTTANTA/00)**

**Prezzo Offerto Minimo Ritenuto Ammissibile: euro 38.835,00**

**(euro TRENTOTTO MILA OTTOCENTO TRENTA CINQUE /00)**

**Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto**

**In caso di gara per pluralità di offerte: offerta minima in aumento euro 2.000,00 (euro DUEMILA/00)**

**Descrizione: diritto della piena proprietà di appartamento ad uso civile abitazione ubicato in Carrara (MS) località Gragnana Via Noceto n. 4, censito presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di**

**Massa Carrara- Servizi Catastali- Catasto Fabbricati del suddetto Comune al Foglio 17 particella 671 subalterno 3 graffata al Foglio 17 particella 740 subalterno 3, cat. A/4, classe 2, cons. 6,5 vani, ttl sup. catast. 98 mq (ttl escluse aree scoperte 98 mq), rendita catastale euro 208,13.**

Trattasi di porzione di fabbricato ad uso civile abitazione di antica costruzione, alla quale si accede da portone d'ingresso posto su strada comunale. L'unità immobiliare *de quo* si sviluppa in due piani: si compone di ingresso, soggiorno e cucina al piano terra, oltre a scale per accedere al piano primo dove sono collocate una camera, un bagno e un ripostiglio. Il tutto per una superficie lorda di circa mq 81. L'appartamento confina a Nord con i mappali 670 e 669, ad Ovest con strada comunale, a Sud con il mappale 741 e ad Est con aria su torrente Gagnana, salvo se altri e/o più esatti confini.

**Conformità edilizia, urbanistica, catastale:** secondo la Consulenza Tecnica d'Ufficio, alla quale si rinvia per un'analisi di dettaglio, il fabbricato cui fa parte l'immobile staggito è di remota costruzione. Nel corso degli anni non ha subito variazioni, ad eccezione di un frazionamento realizzato forse nell'anno 1977 tramite il quale sono state realizzate due unità immobiliari: una sviluppata al piano seminterrato ed una sviluppata al piano terra e primo (quest'ultima oggetto del presente bando di vendita). Il C.T.U. ha dichiarato la non conformità edilizia in quanto, da ricerche dal medesimo effettuate presso la Sezione Urbanistica del Comune di Carrara, non risulta rilasciata nessuna autorizzazione in merito al frazionamento sopra descritto. Le modalità e i costi per la sanatoria/regolarizzazione di dette irregolarità sono indicati nella perizia, alla quale si rinvia.

Secondo la Consulenza Tecnica d'Ufficio, dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade nella zona omogenea B4 "Area di completamento nei limiti del centro abitato" e sottoposto a vincolo di carattere urbanistico. L'immobile ricade in zona PG, pericolosità geomorfologica elevata e molto elevata.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ha, infine, dichiarato la non conformità catastale in quanto ha riscontrato una diversa distribuzione degli spazi interni come meglio illustrato nei grafici allegati all'elaborato peritale, facendo altresì presente che tale irregolarità è sanabile tramite la presentazione presso l'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali di nuova planimetria catastale.

**Il tutto meglio descritto e specificato nella Consulenza Tecnica d'Ufficio agli atti del fascicolo processuale cui si fa espresso rinvio.**

**La descrizione del bene risale al momento della stesura della perizia estimativa del 27 ottobre 2017, a cui si fa espresso rinvio. Si fa presente che l'appartamento è LIBERO** e che a oggi la continuità delle trascrizioni nel ventennio è stata sanata.

## MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Gli interessati all'acquisto dovranno depositare **entro le ore 13 del giorno 19 aprile 2018, previo appuntamento telefonico**, presso lo studio del Professionista delegato in Montignoso (MS), via Traversa n. 20 C, offerta di acquisto in bollo e in **busta chiusa** all'esterno della quale saranno annotati, a cura del Professionista Delegato, **il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del medesimo Professionista delegato e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte**. 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 una dichiarazione contenente quanto segue:

- 1) Nel caso di persona fisica: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza di ciascun offerente, recapito telefonico dell'offerente, cui andrà intestato l'immobile posto in vendita e, in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale prescelto e qualora il regime patrimoniale sia di comunione, l'indicazione delle generalità complete del coniuge (cognome, nome, luogo, data di nascita, residenza, domicilio e codice fiscale), con allegate le copie fotostatiche del documento di identificazione e della tessera sanitaria sia dell'offerente che dell'eventuale coniuge; nel caso in cui l'offerente sia un minore, i dati anagrafici completi (cognome, nome, luogo, data di nascita, residenza, domicilio e codice fiscale) del minore e dei genitori esercenti la patria potestà e il recapito telefonico di questi ultimi, la sottoscrizione da parte di quest'ultimi, l'autorizzazione del Tribunale e/o del Giudice tutelare con allegazione di copia della stessa, della copia del documento di identità e del codice fiscale o tessera sanitaria del minore e dei genitori esercenti la patria potestà; nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società o ente: i dati identificativi completi della stessa (denominazione, sede, partita IVA e il codice fiscale), il recapito telefonico, i dati anagrafici completi del legale rappresentante (cognome, nome, luogo, data di nascita, residenza, domicilio e codice fiscale), l'allegazione del certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società o ente, i poteri conferiti all'offerente validi per la partecipazione alla vendita, l'allegazione della copia del documento di identità e del codice fiscale o tessera sanitaria del legale rappresentante o del procuratore nominato, l'eventuale delibera assembleare se statutariamente richiesta
- 2) il lotto ed i dati identificativi (dati catastali ed indirizzo) del bene per cui si propone l'offerta;
- 3) il prezzo offerto che **dovrà essere pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta a pena di inefficacia dell'offerta stessa**;
- 4) il termine ed il modo di pagamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri e diritti e spese conseguenti alla vendita e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, **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;

- 5) l'espressa attestazione di avere 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;
- 6) All'offerta dovrà essere allegato un **assegno circolare non trasferibile intestato a "PROC 134 2016 RGEI"** per un importo almeno pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di **cauzione**, nonché della fotocopia dell'assegno e del retro su unica facciata; in caso di mancata aggiudicazione tale assegno verrà restituito immediatamente, in caso di rifiuto all'acquisto o mancata presentazione all'udienza l'assegno verrà trattenuto e versato su conto corrente dell'esecuzione; l'offerente può anche versare una cauzione più alta. Se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite, la sua offerta sarà dichiarata inefficace ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;
- 7) richiesta di tassazione calcolata sul "prezzo valore" e di agevolazione acquisto prima-casa (oltre ad eventuali altri tipi di agevolazione fiscale);
- 8) la sottoscrizione di tutti i soggetti offerenti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare.

Tutti gli allegati dovranno essere inseriti nella busta.

L'offerta è **irrevocabile** e non è possibile rinunciare all'offerta una volta depositata presso il sottoscritto professionista delegato. 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 vendita**. Tranne il debitore esecutato, chiunque potrà presentare l'offerta e partecipare alla vendita personalmente, o, nel caso in cui non intendesse fare apparire il proprio nominativo, potrà presentare l'offerta a mezzo di un procuratore legale munito di procura speciale notarile e tale procuratore parteciperà alla vendita "per persona da nominare". L'offerente o gli offerenti sono tenuti a presentarsi all'udienza fissata per la vendita, fatto salvo il caso in cui la dichiarazione d'offerta venga resa dal procuratore legale, il quale sarà tenuto a partecipare all'udienza fissata per la deliberazione delle offerte. 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.

**Il giorno venerdì 20 aprile 2018 alle ore 10.30**, dinanzi al sottoscritto professionista delegato e alla presenza degli offerenti si procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte ed all'aggiudicazione.

In particolare:

**in caso di unica offerta**, se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta 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 del presente avviso di vendita al creditore istante a norma del suddetto articolo e ss.c.p.c.;

**in caso di pluralità di offerte**, si procederà a gara sulla base dell'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 pignorato 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 a euro **2.000,00 (duemila/00)**; allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo maggior offerente.

**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 miglior offerente, oppure nel caso di più offerte del medesimo valore si aggiudica il bene a favore di colui che abbia versato la cauzione più alta; in caso di cauzioni dello stesso importo, si aggiudica a colui che abbia indicato il minor termine 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 l'offerta per primo.

Il sottoscritto Delegato alla vendita, altresì,

#### **AVVISA**

**Che 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 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 dinanzi a sé per il medesimo giorno **20.04.2018 ore 10.30**, ove, verificata la volontà di proseguire nell'esecuzione, da parte del creditore procedente o di altro munito di titolo esecutivo, disporrà in ordine ai futuri esperimenti di vendita o rimetterà il fascicolo al Giudice, secondo le direttive impartite nell'ordinanza di vendita e delega.

#### **CONDIZIONI DI VENDITA**

Il sottoscritto professionista delegato precisa, inoltre, che:

- la descrizione del bene risale al momento della stesura della perizia estimativa;
- 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.

-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 "**PROC 134 2016 RGEI**" 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;

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 di 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 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 dell'Esecuzione 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.

- 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.4 e successive modificazioni, e/o alla disciplina di cui all'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.

**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/o allegati a firma dell'esperto Geometra Maria Edifizi ai quali 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.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.tribunalemassa.it](http://www.tribunalemassa.it).**

Si informa inoltre che, giusta delega del Giudice Dr. Giovanni Maddaleni, la sottoscritta Dott.ssa Cathy Vigneron è stata altresì nominata custode giudiziario del bene oggetto di vendita in sostituzione al debitore e che per informazioni in ordine al suddetto immobile è possibile -rivolgersi ai seguenti recapiti: 0585/340693-fax 0585/821217 -email: [studiovigneron@hotmail.it](mailto:studiovigneron@hotmail.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" e 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](http://www.asteannunci.it) e relativi servizi correlati (oltre al servizio GPS Aste, Gestionale Aste e mail target) - [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) - [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) e [www.tribunalemassa.it](http://www.tribunalemassa.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](http://www.canaleaste.it);

- servizio "Gestionale Aste" con inserimento dell'avviso di vendita sui principali portali internet immobiliari privati.

**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 delle Esecuzioni e dalle "Disposizioni Generali in Materia di Vendita Immobiliare" del Tribunale di Massa-Carrara consultabili sul sito internet [www.tribunalemassa.it](http://www.tribunalemassa.it)- [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e riportate per estratto nelle pagine dei quotidiani sopraindicati dedicate alle vendite giudiziarie, che le parti dichiarano di aver visionato.

Montignoso, 05.02.2018

Il professionista delegato alla vendita  
Dott.ssa Cathy Vigneron

