

TRIBUNALE DI MASSA

**Esecuzione immobiliare n. 52/2017**

**Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Elisa Pinna**

**Custode Giudiziario: Dott.ssa Arianna Menconi**

**Delegato alla vendita: Dott.ssa Arianna Menconi**

\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA**

\*\*\*

La sottoscritta Dott.ssa Arianna Menconi, con studio in Carrara (MS) V.le G. da Verrazzano n. 11/b, tel. 339/3879782 e fax 0585/620765, in qualità di professionista delegato, giusta delega del Giudice dell'esecuzione Dott. Giovanni Maddaleni al compimento delle operazioni di vendita nella procedura di cui in epigrafe

AVVISA

chiunque ne abbia interesse

che **in data 20/04/2018 ore 09.30** presso il Tribunale di Massa Piazza De Gasperi - Palazzo di Giustizia, piano 1, aula udienze civili, o altra eventuale assegnata, con le modalità e condizioni appresso indicate, avrà luogo la **VENDITA SENZA INCANTO** del seguente immobile:

**LOTTO UNICO - diritto della piena proprietà di un appartamento sito nel Comune di Montignoso (MS), in Viale Roma n. 36.**

**L'unità immobiliare risulta così distinta presso il N.C.E.U. al foglio 7, particella 872, subalterno 2, categoria A/4, classe 6, consistenza 4,5 vani, superficie 84 mq, rendita € 334,66.**

Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione posto all'interno di un fabbricato a tre piani, composto da più unità immobiliari, cui si giunge attraverso un'area di accesso di utilizzo comune a tutte le unità facenti parte del fabbricato, peraltro unica via di accesso all'immobile da Via Roma.

L'appartamento è corredato di corte esclusiva e si sviluppa su due livelli, piano terra e piano primo, con doppio accesso per ciascun piano attraverso il corpo scala del fabbricato plurifamiliare di appartenenza, e comunque collegato internamente da una scala a chiocciola in ferro autoportante.

Il piano terra risulta composto da ingresso, soggiorno, cucina, bagno e disimpegno che conduce alla corte posta sul retro dell'alloggio; il primo piano risulta invece composto da n. 2 camere, bagno, ripostiglio e balcone. Sono inoltre presenti una corte esclusiva posta lato mare non delimitata da recinzione, ed un'altra corte esclusiva posta lato monti, delimitata da recinzione.

Il tutto per una superficie complessiva di circa 88 mq per l'appartamento, oltre a balcone di circa 4 mq, e corte esclusiva di 31 mq circa.

Confini. L'appartamento confina con la particella 873 verso monti e Carrara, con la particella 870 lato Viareggio, e con le particelle 816, 865 e 950 lato mare.

**Secondo quanto accertato dal consulente tecnico d'ufficio nel proprio elaborato, a cui si rimanda per un'analisi di dettaglio, l'immobile presenta le seguenti difformità.**

La planimetria catastale agli atti corrisponde in tutto allo stato riscontrato al sopralluogo, ad eccezione della presenza di un foro nel solaio di interpiano, per l'alloggio di una scala interna in ferro autoportante di collegamento fra i due piani.

Pertanto, il perito non ha potuto dichiarare la conformità catastale.

Il perito ha inoltre riscontrato un'ulteriore irregolarità, in quanto è stata installata senza regolare permesso, una piccola tettoia in policarbonato e paletti di ferro nella corte sul retro dell'alloggio. Trattasi di abuso non sanabile, per il quale è prevista la demolizione.

Pertanto, il perito non ha potuto dichiarare la conformità edilizia.

**Per modalità e costi di sanatoria si rinvia alla perizia in atti redatta dall'Architetto Giovanna Pucci.**

Stato di Possesso: il compendio immobiliare risulta al momento occupato dal debitore e dalla sua famiglia.

Il tutto meglio descritto nella Consulenza Tecnica d'Ufficio così come redatta in data 25/10/2017, agli atti del fascicolo processuale cui si fa espresso rinvio e che si intende qui interamente trascritta. La descrizione dei beni risale al momento della stesura della perizia estimativa.

### CONDIZIONI DI VENDITA

Il bene è posto in **vendita senza incanto** alle seguenti condizioni:

- **LOTTO N. 1: il prezzo base d'asta è fissato in euro 150.000,00 (centocinquantamila/00).** In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad euro 3.000,00 (tremila/00) sull'offerta più alta.

Le offerte d'acquisto devono essere depositate esclusivamente presso lo studio del sottoscritto professionista delegato in Carrara (MS) V.le G. da Verrazzano n. 11/b, dalle ore 10.00 alle ore 13.00, previo appuntamento, sino al giorno precedente a quello fissato per la vendita (qualora il termine ultimo per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo, o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13 dell'ultimo giorno lavorativo precedente).

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, sulla quale il sottoscritto delegato apporrà le indicazioni di cui all'art. 571 c.p.c.. Nessuna indicazione deve essere apposta sulla busta da parte dell'offerente, pena l'esclusione dalla vendita. 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 su cui andrà apposta una marca da bollo da € 16,00, e dovrà

contenere:

- 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; in caso di domanda presentata per conto ed in nome di una società, dovrà essere allegato fotocopia del documento d'identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società, certificato della C.C.I.A.A. dal quale risultino la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, fotocopia del documento di identità del legale rappresentante nel caso in cui lo stesso sia soggetto diverso da chi ha sottoscritto l'offerta; se l'offerente è minorenne la dichiarazione dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- 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, e quindi pari o superiore ad € 112.500,00 (centododicimilacinquecento/00);**
- 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; l'offerente ha comunque la facoltà di indicare un termine più breve e tale circostanza 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 pronunciata dal G.E. con cui è stata disposta la vendita;

- all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a: **DOTT SSA MENCONI ARIANNA PER PROCEDURA 52 2017 R G ESEC** 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 nelle modalità indicate, 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 ed all'ora sopra detti. Si precisa inoltre che:

- in caso di unica offerta, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente, qualora l'offerta sia pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta; al contrario, 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 sulla base dell'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore ad € 3.000,00; allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente; 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.

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 contenente l'offerta.

#### IN OGNI CASO RENDE NOTO CHE

- la descrizione del bene risale al momento della stesura della perizia estimativa;
- 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";
- in caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo, dedotta la prestata cauzione, entro il termine indicato in offerta e, comunque, entro 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva; nello stesso termine dovranno essere versati gli oneri, i diritti e le spese di vendita; tale versamento dovrà essere effettuato a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura **DOTT SSA MENCONI ARIANNA PER PROCEDURA 52 2017 R G ESEC**;
- le spese di trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario, ivi comprese le spese di trascrizione e voltura, le imposte di registro e/o

l'IVA di legge 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 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;

- in caso di mancato versamento del saldo del prezzo e delle spese di trasferimento entro il termine indicato nell'offerta, il professionista ne darà immediato avviso al giudice dell'esecuzione, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione ex. art. 587 c.p.c.;
- 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;
- in caso di credito fondiario, di cui all'art. 38 del D.Lgs. n. 385/93, la concessione del beneficio di cui all'art. 41 comma 4 del medesimo decreto, è subordinata alla precisazione definitiva, da parte del creditore fondiario, dell'ammontare del credito assistito dal privilegio ipotecario, mediante deposito di nota riepilogativa del credito entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo. Il Professionista delegato provvederà a trasmettere tempestivamente al G.E. la comunicazione relativa al versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario, 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 G.E. 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 del codice di procedura civile 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;
- 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, rilascio di attestato di certificazione energetica non presente in atti, 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 relative alla presente procedura esecutiva immobiliare che saranno cancellate a cura della procedura;
  - se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;
  - gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
  - si precisa che ove risultassero debiti condominiali, questi resteranno a carico dell'aggiudicatario nei limiti previsti dall'art. 63 disp.att.c.c..

**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 a firma dell'esperto Architetto Giovanna Pucci, alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi e salvo eventuale condono edilizio, e disponibile per la consultazione sul sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.tribunalemassa.it](http://www.tribunalemassa.it).**

Si informa inoltre che, giusta delega del Giudice Dott. Giovanni Maddaleni, la sottoscritta Dott.ssa Arianna Menconi è stata altresì nominata custode giudiziario dei beni oggetto di vendita in sostituzione al debitore e che per informazioni in ordine ai suddetti immobili è possibile rivolgersi ai seguenti recapiti: 339/3879782-fax 0585/620765.

Della vendita è data pubblica notizia, almeno 45 giorni prima della scadenza per la presentazione delle offerte mediante:

- 1) Pubblicazione dell'avviso (o di un suo estratto) sul quotidiano "Il Giornale" stampa locale nelle pagine dedicate alle vendite giudiziarie del Tribunale di Massa;
- 2) Pubblicazione del presente avviso e della perizia in atti sul sito INTERNET: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it),

[www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) e [www.tribunalemassa.it](http://www.tribunalemassa.it) nella relativa sezione dedicata alle aste giudiziarie;

- 3) Sul free press “Rivista Aste Giudiziarie Tribunale di Massa” e free press "Rivista delle Aste Giudiziarie edizione Lombardia" dedicato alle vendite Giudiziarie dei Tribunali della Lombardia, editi e distribuiti da Ediservice Srl.

L'estratto di vendita sarà inoltre pubblicato:

- sul quotidiano “Il Sole 24 ore” edizione nazionale, sulla pagina dedicata al Tribunale di Massa;
- su “Canale Aste” - web TV [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), edita da Edicom Finance srl e dedicata alle aste immobiliari;
- tramite il “Gestionale Aste” con inserimento dello stesso sui principali portali internet immobiliari privati quali ad esempio [www.casa.it](http://www.casa.it).

**Salvo quanto espressamente modificato dal presente avviso**, la pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalle “Nuove disposizioni in materia di vendite immobiliari” in vigore presso il Tribunale di Massa Carrara consultabili sul predetto sito internet e che le parti dichiarano di aver visionato e di ben conoscere.

Carrara, 29 gennaio 2018

Il professionista delegato alla vendita

Dott.ssa Arianna Menconi  
