



TRIBUNALE DI MASSA
Avviso di vendita post PVP
Procedura esecutiva immobiliare n. 233/98

GIUDICE	Dott.ssa Elisa Pinna
CUSTODE GIUDIZIARIO	Avv. Francesca Ricci – tel 0585 41999 fax 0585 812824
DELEGATO ALLA VENDITA	Avv. Francesca Ricci – tel 0585 41999 fax 0585 812824

La sottoscritta **Avvocato Francesca Ricci** quale **Professionista Delegata** al compimento delle operazioni di vendita nell'esecuzione in epigrafe con ordinanza resa dal Giudice Dell'Esecuzione del Tribunale di Massa in data 06.07.16, prorogata e modificata con circolare del 15.02.18,

AVVISA

Che il giorno **15.06.2018 alle ore 9.30** avrà luogo presso il Tribunale di Massa, Piazza De Gasperi, Palazzo di Giustizia, piano I°, aula delle udienze civili (o altra reperibile secondo disponibilità del Tribunale), la **vendita SENZA INCANTO** ai sensi dell'art. 570 e seguenti del Codice di Procedura Civile così come modificato dalla Legge n.132/15 di conversione del D.L.83/15, del seguente bene:

-LOTTO A: Piena proprietà dei seguenti immobili siti in Podenzana Via Posticcio n.1 identificati al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 5 mappale 538 sub 8 e mappale 539 sub 3 (ex mapp.538 sub 1, sub 3, sub 6 e mapp.539 sub 1 e sub 2) cat.A/3 cl.2 vani 13,5 R.D. €836,66 immobili adibiti ad abitazione, oltre a mappale 1248 (ex mapp.357) sub 1 cat.C/6 cl.2 mq. 49 R.D. €215,10, e sub 2 cat.C/2 cl.2 mq 26 R.D. € 98,02, questi ultimi consistenti in stalla e fienile composti a piano terra da locale uso stalla e 2 locali ad uso ripostiglio e portico per una superficie lorda di mq 49,04 ed a piano primo, con accesso da scala esterna, da un locale ad uso fienile per una superficie lorda di mq 35,13, il tutto privo di impianti ed in stato di abbandono.

Gli immobili adibiti a civile abitazione (mapp.538 sub 8 e mapp.539 sub3) presentano delle difformità non sanabili tra lo stato di fatto e quanto riportato negli elaborati grafici allegati alla licenza edilizia del 1965; di tale situazione si è tenuto conto nella valutazione del lotto. Detto immobile è composto a piano terra da ingresso, cucina, corridoio, n.4 camere da letto, soggiorno e bagno oltre terrazze il tutto per una superficie di mq 148,27; al piano seminterrato, a cui si accede sia tramite scala interna e sia esternamente, si trovano cucina, taverna, n.4 locali ad uso cantina, locale caldaia e piccolo servizio



igienico, per una superficie lorda di mq 142,06, oltre ad una corte esterna di mq 173,54. Adiacente al fabbricato trovasi manufatto ad uso legnaia e forno di mq 18,64 edificato abusivamente e quindi da demolire. Il tutto come meglio evidenziato nella perizia depositata alla quale si rimanda. L'immobile si presenta in discrete condizioni ed è occupato dall'esecutato.

Piena proprietà anche dei seguenti Terreni identificati al **Catasto Terreni** di detto Comune al foglio 5 mappali: **mapp.318** cast.frutto cl 3 mq 1159 R.D. €0,54 RA 0,30, **mapp.319** pascolo arb. cl 2 mq 616 R.D. €0,16 RA 0,06, **mapp.350** seminativo cl 2 mq 1039 R.D. €3,76 RA 1,88, **mapp.351** seminativo arbor. cl 3 mq 1093 R.D. €2,54 RA 1,13, **mapp.427** pascolo cl U mq 30 R.D. €0,01 RA 0,01, **mapp.439** seminativo cl 2 mq 823 R.D. €2,98 RA 1,49, **mapp.446** seminativo arbor. cl 3 mq 360 R.D. €0,84 RA 0,37, **mapp.541** seminativo arbor. cl 3 mq 203 R.D. €0,47 RA 0,21, **mapp.1245** (ex mapp.542) seminativo arbor. cl 3 mq 345 R.D. €0,80 RA 0,36, **mapp.1247** (ex mapp.355) seminativo arbor. cl 3 mq 2661 R.D. €6,18 RA 2,75.

Il PREZZO BASE di vendita dell'intero lotto è fissato in **EURO 60.961,00**

Offerta minima ammissibile EURO 45.720,75 (pari al 75% del prezzo base)

Offerta minima in aumento in caso di gara : EURO 2.000,00

- **LOTTO B:** Piena proprietà dei seguenti Terreni identificati al **Catasto Terreni** del Comune di Podenzana al foglio 5 **mapp.145** bosco ceduo cl 2 mq 4093 R.D. €0,85, RA 1,27, **mapp.151** bosco ceduo cl 2 mq 2549 R.D. €0,53 RA 0,79, **mapp.164** bosco ceduo cl 2 mq 2295 R.D.€0,47 RA 0,71, **mapp.165** bosco ceduo cl.2 mq 114 R.D. €0,02 RA 0,04, **mapp.209** bosco ceduo cl.2 mq 2607 R.D. 0,54 RA 0,81, **mapp. 211** incolto prod. cl.U mq 593 R.D. €0,03 RA 0,03, **mapp.229** bosco ceduo cl 2 mq 1303 R.D. €0,27 RA 0,40, **mapp. 234** bosco ceduo cl 2 mq 3723 R.D. €0,77 RA 1,15, **mapp. 235** bosco ceduo cl 2 mq 4638 R.D. €0,96 RA 1,44, **mapp.244** pascolo arb. cl 2 mq 2468 R.D. €0,64 RA 0,25, **mapp.284** 151 bosco ceduo cl 2 mq 1903 R.D. €0,39 RA 0,59.

Il PREZZO BASE di vendita dell'intero lotto è fissato in **EURO 7.010,62**

Offerta minima ammissibile EURO 5.257,96 (pari al 75% del prezzo base)

Offerta minima in aumento in caso di gara : EURO 1.000,00

Si precisa che la descrizione dei beni risale al momento della stesura della **perizia redatta dal Geom. Francesco De Angeli datata 09.01.2011** depositata nel fascicolo d'ufficio che potrà essere consultata dall'eventuale offerente anche presso il Custode Giudiziario ed alla quale si fa espresso rinvio per ciò che concerne l'esistenza di vincoli, eventuali pesi ed oneri e quant'altro attinente ai beni medesimi. Si rinvia altresì, per l'individuazione dei beni facenti parte dei lotti e la quota di diritto in vendita, **all'ordinanza del GE emessa in data 06.07.16**



depositata nel fascicolo d'ufficio.

La perizia dell'immobile in vendita potrà essere consultata anche via internet sui siti: www.tribunalemassa.it www.asteannunci.it- www.asteavvisi.it- www.rivistaastegiudiziarie.it oltre che sul Portale del Ministero della Giustizia in area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche".

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile. Non occorre assistenza legale. Nel caso l'interessato all'acquisto preferisca non far apparire il proprio nominativo, potrà presentare l'offerta a mezzo di procuratore legale munito di procura notarile e tale procuratore parteciperà alla vendita "per persona da nominare".

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

1. le offerte di acquisto per la vendita senza incanto dovranno essere presentate entro le 12,30 del giorno precedente a quello fissato per la gara presso il Tribunale di Massa Piazza De Gasperi - Palazzo di Giustizia piano 1 Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari. Qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12.30 del giorno immediatamente precedente.

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa (sulla quale la Cancelleria apporrà le indicazioni di cui all'art.571 u.c. cpc ovvero esclusivamente il nome di chi deposita materialmente la busta che può essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato alla vendita e la data della vendita) e nel caso la vendita riguardi più lotti differenti tra loro, le offerte dovranno essere depositate in buste separate per ciascun lotto che si intende acquistare.

2. l'offerta dovrà essere effettuata mediante dichiarazione in bollo (€ 16,00) contenente:

a) 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 l'immobile il quale dovrà anche presentarsi personalmente 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 legale dei beni, nella dichiarazione dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta 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 CCIAA dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;



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

c) l'indicazione del prezzo offerto che potrà essere pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta;

d) il termine ed il modo di versamento del saldo del prezzo (che il delegato provvederà a depositare presso l'istituto di credito prescelto) nonché degli ulteriori oneri tributari, diritti e spese conseguenti alla vendita: detto termine (soggetto a sospensione nel periodo feriale) in ogni caso non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione, con la possibilità per l'offerente di indicare anche un termine più breve: circostanza questa che sarà valutata dal Professionista delegato o dal Giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta; nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine;

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima relativa al bene posto in vendita per il quale si propone l'offerta, nonché della presente ordinanza di vendita;

3. all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a **PROC. 233/1998 RGEI c/o Delegato RICCI FRANCESCA**, 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 la cauzione con le modalità stabilite, la sua offerta sarà dichiarata inefficace ai sensi dell'art.571 cpc. L'offerente può anche versare una cauzione più alta;

4. l'offerta presentata è irrevocabile; l'offerente è tenuto a presentarsi personalmente il giorno fissato per la vendita; 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.

5. le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, all'udienza fissata nel giorno e nell'ora indicate nella presente ordinanza di vendita:

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 cpc, il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss cpc;

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 cpc. **Nel corso della gara ciascuna offerta in aumento**, da effettuarsi nel termine di 60 secondi dall'offerta precedente, **non potrà essere inferiore a Euro 2.000,00 per il Lotto A e ad Euro 1.000,00 per il Lotto B**. Allorchè sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo 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 migliore offerente; in caso di offerte del medesimo valore, si aggiudica 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.

6. 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.

7. La cauzione dell'aggiudicatario sarà versata sul conto corrente bancario, intestato e vincolato alla procedura esecutiva aperto dal professionista delegato; su tale conto saranno anche versati dall'aggiudicatario il saldo-prezzo e le spese conseguenti al trasferimento.

8. l'aggiudicatario deve dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel comune in cui ha sede il Tribunale che ha provveduto alla vendita. In mancanza le notificazioni e le comunicazioni possono essergli fatte presso la cancelleria del Giudice stesso.

9. in caso di offerta per persona da nominare ovverosia nell'ipotesi in cui il procuratore legale (avvocato) abbia fatto l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa. In mancanza l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.

10. in caso di istanza di assegnazione con riserva di nomina di un terzo, il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal



provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di voler profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

11. 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, accessioni, 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, vizi 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;

12. 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;

13. la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;

14. il prezzo di aggiudicazione è maggiorato degli oneri fiscali (Imposta di registro o IVA), con le agevolazioni di legge (1° casa, imprenditore agricolo, ecc.);

15. in caso di aggiudicazione l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo, dedotta la prestata cauzione, e gli oneri, diritti e spese di vendita, entro il termine (soggetto a sospensione nel periodo feriale) indicato in offerta e comunque entro giorni 120 dall'aggiudicazione. Tale versamento dovrà essere effettuato a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **PROC. 233/1998 RGEI c/o Delegato RICCI FRANCESCA**, da depositarsi sul conto corrente intestato e vincolato alla procedura ovvero a mezzo bonifico bancario sul c/c intestato e



vincolato alla procedura.

16. le spese di trasferimento, 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 D.M. n.277/15. 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 del prezzo, mediante separato assegno circolare non trasferibile.

17. in caso di mancato versamento del saldo del prezzo e/o delle spese di trasferimento, di cui il professionista delegato darà immediato avviso al giudice dell'esecuzione, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la prestata cauzione ex art. 587 cpc.;

18. 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.

19. 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 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini rispettivamente stabiliti dalla suddetta normativa.

20. in caso di richiesta ex art. 41 T.U.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 libretto della 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.

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., 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 15.06.2018 ore 9,30**, 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 secondo le direttive impartite nell'ordinanza di vendita e delega.

PUBBLICITA' DELLA VENDITA

Della presente vendita immobiliare è data pubblica notizia a norma dell'art. 490 cpc, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, mediante:

a) pubblicazione sul portale del Ministero di Giustizia in area pubblica denominata " Portale delle Vendite Pubbliche" ;

b) pubblicazione sui siti internet **www.asteannunci.it** e relativi servizi correlati (oltre al servizio GPS Aste, Gestionale Aste e mail target) - **www.asteavvisi.it** - **www.rivistaastegiudiziarie.it** - **www.tribunalemassa.it**

c) pubblicazione su uno dei seguenti quotidiani: "Il Giornale" pagine locali dedicate alle vendite giudiziarie del Tribunale di Massa, "Il Sole 24 Ore" pagina nazionale dedicata al Tribunale di Massa ;

- Free Press "Rivista Aste Giudiziarie Tribunale di Massa" e Free Press "Rivista Aste Giudiziarie Edizione Lombardia" editi e distribuiti da Ediservice srl;

Inoltre sono previsti i seguenti servizi di pubblicità complementare :

- redazione di scheda informativa pubblicata anche su "Canale Aste" - web Tv **www.canaleaste.it** regolarmente iscritto nell'elenco Ministeriale

- Servizio "Gestionale Aste" con inserimento degli avvisi di vendita sui principali portali Internet immobiliari privati.

Tutti gli adempimenti pubblicitari, ad esclusione della pubblicazione sul Portale delle Vendite



Pubbliche, sono eseguiti a cura di Ediservice srl con sede operativa in Rovigo, Via Verdi, 2 Rovigo tel. 0425 460355 Fax 0425.461490, e-mail info.massa@ediservicesrl.it, e-mail info.massa@ediservicesrl.it (via San Donà 28/b int. 1 - Venezia - Mestre tel. 0415369911 fax 041 5351923).

Inoltre gli utenti potranno richiedere informazioni attraverso il numero verde 800630663.

Salvo quanto espressamente modificato dal presente avviso, la pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita all'incanto sono regolate dalla "Nuova Circolare Post PVP 2018 rev.2.0" e pedissequa allegata nuova ordinanza di vendita delegata ex art. 591 bis cpc rese dal G.E. del Tribunale di Massa Dott.ssa Pinna in data 15.02.18 prot.20/18 int. e dalle "Disposizioni Generali in Materia di Vendita Immobiliare" in vigore presso il Tribunale di Massa e consultabili sul sito internet www.tribunalemassa.it e presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Massa. Per quanto non espressamente previsto e/o derogato si rimanda integralmente alle vigenti disposizioni di legge.

Massa li 28.03.2018

La Professionista Delegata ex art.591bis cpc

Avv. Francesca Ricci