



TRIBUNALE DI MASSA

Esecuzione immobiliare R.G.E. 36/2017

AVVISO DI VENDITA

promossa da [REDACTED]

contro [REDACTED]

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Elisa Pinna

Custode ex art. 559 e 560 c.p.c. dott.ssa Elena Baccioli

Delegato alla vendita: dott.ssa Elena Baccioli

La sottoscritta Dott.ssa Elena Baccioli, in qualità di custode e professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., con studio in Carrara, Viale XX settembre n.369, tel. 0585 632760, nominata con ordinanza pronunciata in data 15/02/2018 dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Massa, Dott.ssa Elisa Pinna nella procedura R.G.E. 36/2017, al fine del compimento delle operazioni di vendita rende noto il seguente

AVVISO DI VENDITA

il giorno 15/06/2018 alle ore 11:30 avrà luogo presso il Tribunale di Massa, Piazza De Gasperi, Palazzo di Giustizia, piano 1°, aula delle udienze civili (oppure, in caso di indisponibilità, altra aula da individuarsi nella stessa mattina), la **VENDITA SENZA INCANTO** del seguente immobile:

LOTTO UNICO (001)

Piena ed esclusiva proprietà dell'appartamento adibito a civile abitazione.

Appartamento ad uso residenziale con annessa corte pertinenziale e posto auto scoperto nel Comune di Massa (MS), Via Ettore Teani Angolo Via Godola - Quercioli . L'appartamento nel suo stato di fatto risulta così composto: (piano primo) ingresso-soggiorno, cucina abitabile, bagno, camera, due

terrazzi, scale interne di accesso al sottotetto. Al piano superiore (sottotetto) vi sono ubicati: camera matrimoniale, bagno, disimpegno soggiorno, ripostiglio, terrazzi .

Zona: semicentrale buona. La zona è caratterizzata da una edificazione di recente ristrutturazione, avente buone caratteristiche architettoniche del tipo “bifamiliari o trifamiliari”. La porzione di territorio su cui è ubicata la costruzione ha caratteristiche miste residenziale/commerciale.

L'abitazione risulta censita presso l'Agenzia delle Entrate Direzione provinciale di Massa Carrara, Servizi Catastali del Comune di Massa (MS) al Catasto

Dati Catastali (Catasto Fabbricati)

Locale ad uso abitativo in Massa (MS), Via Teani angolo Via Godola- Quercioli.

Foglio	Mappale	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
115	830	4	A/2	4	5 vani	Tot. 87 comprese aree scoperte 81 no aree scoperte	€ 671,39

PREZZO BASE D'ASTA euro 213.800,00

Offerta minima ammissibile euro 160.350,00

(pari al 75% del Prezzo Base D'asta sopraindicato)

I beni risultano analiticamente descritti nella perizia redatta dall'Arch. Fosca Bondielli depositata nel fascicolo d'ufficio che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne una migliore descrizione dei beni, l'esistenza di eventuali pesi e oneri, la regolarità urbanistica e quant'altro attinente ai beni medesimi. Si precisa che l'immobile è in corso di liberazione.

Si precisa che:

1. La descrizione del bene risale al momento della stesura della perizia estimativa.
2. Ognuno, tranne il debitore è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, 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”; le offerte di acquisto, una volta presentate, non potranno più essere rinunciate; l'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza fissata per la vendita.

MODALITA' E CONTENUTI DELL'OFFERTA PER LAVENDITA SENZA INCANTO

La vendita sarà effettuata secondo le modalità della vendita senza incanto.

Le offerte di acquisto dovranno essere effettuate secondo le seguenti modalità:

1. Le offerte di acquisto, in bollo (da Euro 16,00) ed in busta chiusa, dovranno essere presentate presso il Tribunale di Massa, P.za De Gasperi - Palazzo di Giustizia, piano 1, Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari entro le ore 12:30 del giorno precedente a quello fissato per la gara; 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.
2. Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa (sulla quale la Cancelleria apporrà le indicazioni di cui all'art. 571 u.c. c.p.c.) e 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.
3. L'offerta dovrà essere effettuata mediante una dichiarazione (fac-simile reperibile nella sezione modulistica del sito del Tribunale di Massa), in bollo, contenente:
 - a) Nel caso di persona fisica: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza di ciascun offerente, recapito telefonico dell'offerente, a cui andrà intestato l'immobile posto in vendita, 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 partecipa alla vendita "per persona da nominare". 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;

- b) La dichiarazione da parte di ciascun offerente della residenza nel circondario del Tribunale di Massa o la dichiarazione di elezione di domicilio in detto circondario, anche a mezzo di procuratore speciale, un proprio recapito telefonico, fax ed indirizzo di posta elettronica, se disponibile certificata (PEC), ove effettuare le comunicazioni, allegando altresì documento di identità di ciascun offerente;
- c) l'indicazione del lotto ed i dati identificativi (dati catastali ed indirizzo) del bene per cui si propone l'offerta. Si specifica che per ciascun lotto debbono essere proposte offerte separate;
- d) il prezzo offerto dovrà essere pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta pena di inefficacia dell'offerta stessa , ovvero

Lotto unico (001) € 160.350,00

laddove inferiore , l'offerta sarà dichiarata inefficace

- e) 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, nonché se intenda fare ricorso a contratto bancario di finanziamento, indicando l'istituto mutuante o intenda avvalersi dell'art. 41, 5° comma, T.U.B.;
- f) Detto termine non potrà essere superiore a centoventi giorni (120 giorni) dalla data di aggiudicazione, con la possibilità per l'offerente di indicare un termine più

breve. Tale circostanza sarà valutata dal Delegato o dal Giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

- g) 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.

4. All'offerta dovrà essere allegato un **assegno circolare emesso da istituto di credito italiano, non trasferibile, intestato a "Esecuzione immobiliare R.G.E. 36/2017" 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 della procedura. Se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite l'offerta sarà dichiarata inefficace ai sensi dell'art.571 cpc. L'offerente può anche versare una cauzione più alta;**
5. l'allegazione della richiesta di agevolazione per la prima casa, se spettante;
6. 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;
7. 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 delegato alla vendita. 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. In caso di mancata presentazione e, qualora l'offerta sia la sola presentata per quel lotto, il bene sarà aggiudicato all'offerente non presente. 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.

8. L'offerta corredata di tutti gli allegati sopra indicati, contenuta in busta chiusa, deve essere depositata entro le ore 12.30 del giorno 14 giugno 2018 presso il Tribunale di Massa, P.za De Gasperi - Palazzo di Giustizia, piano 1, Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, personalmente o, a mezzo di procuratore legale, anche per persona da nominare. Sull'esterno della busta saranno annotati, a cura della Cancelleria, previa identificazione mediante valido documento d'identità, le generalità della persona che, materialmente,

provveda al deposito, il nome del curatore, la data fissata per l'esame delle offerte e l'ora del deposito. Chi intende non fare apparire il proprio nominativo può delegare, mediante procura speciale notarile un avvocato il quale presenterà l'offerta per persona da nominare.

9. Il giorno 15 giugno 2018, alle ore 11:30, dinanzi al sottoscritto si svolgerà alla presenza degli offerenti si procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte, all'eventuale gara tra gli offerenti e all'eventuale incanto con aggiudicazione presso il Tribunale di Massa, Piazza De Gasperi, Palazzo di Giustizia, piano 1°, aula delle udienze civili.

a) in caso di unica offerta, se l'offerta è pari o superiore al 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 cpc, il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss c.p.c.

b) in caso di pluralità di offerte, si procederà, in ogni caso ad una gara tra gli offerenti partendo dall'offerta più alta 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 , 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:

MINIMA OFFERTA IN AUMENTO

euro 5.000,00 per il "Lotto unico (001)"

Allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo maggior offerente.

c) In caso di pluralità di offerte, 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.

d) Ai sensi dell'art. 571 cpc, saranno considerate inefficaci le offerte:

- depositate oltre il termine stabilito nel presente avviso di vendita,
- inferiori al 75% del prezzo base;
- a cui non è stato allegato assegno dell'importo stabilito dal presente avviso di vendita per la cauzione;

Nei casi sopra indicati, e negli altri casi in cui la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi ragione, il professionista delegato verificata la volontà di proseguire nell'esecuzione da parte del creditore procedente o di altro munito di titolo, assegnerà un termine non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 , entro il quale potranno essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

CONDIZIONI DI VENDITA

I beni oggetto di vendita sono meglio e più esattamente descritti in ogni loro parte nella perizia sopra citata che si intende qui per intero richiamata e trascritta e che fa fede per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Nel ribadire che la presentazione dell'offerta comporta la conoscenza del presente avviso, della perizia e degli altri documenti allegati e costituisce accettazione delle condizioni della vendita, di seguito si precisano le condizioni di vendita:

1. la vendita, anche in riferimento alle disposizioni in tema di sicurezza sui luoghi di lavoro e conformità alla legge di luoghi, attrezzature ed impianti ivi esistenti, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; trattandosi di vendita a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Tale vendita 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. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della 28 febbraio 1982 n. 47, come integrato e modificati dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

2. 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. L'immobile occupato dal debitore o da terzi, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del sottoscritto custode, con spese a carico della procedura.;
3. Eventuali adeguamenti alle prescrizioni di legge od al contenuto di atti e regolamenti emanati dalle autorità preposte alla loro osservanza saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario. Altresì eventuale ulteriore onere, anche fiscale, derivante dalla vendita farà sempre carico all'aggiudicatario.
4. Gli oneri tributari e fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario. Saranno a carico dell'aggiudicatario tutte le spese per il trasferimento dell'immobile, ivi comprese le spese notarili, di trascrizione e voltura, le imposte di registro e/o IVA di legge dovuta ed ogni altro onere tributario e fiscale conseguente l'acquisto del bene. E' altresì a carico dell'aggiudicatario 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 ed ogni altro onere tributario e fiscale conseguente l'acquisto del bene.
5. L'importo complessivo di dette spese verrà stabilito dopo l'avvenuta aggiudicazione, 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 sempre entro il termine di versamento del saldo prezzo, ossia entro centoventi giorni (120 giorni) dall'aggiudicazione. Tale versamento dovrà essere effettuato a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura o a mezzo di assegno circolare, emesso da istituto di credito italiano, non trasferibile, intestato alla procedura, con la seguente dicitura **"Esecuzione immobiliare R.G.E. 36/2017"**. L'assegno dovrà essere depositato presso lo studio del sottoscritto professionista tutti i giorni tranne sabato e domenica e festività dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e, poi, verrà

depositato a cura del professionista delegato sul conto corrente della procedura salvo il subentro dell'aggiudicatario nel contratto di finanziamento stipulato dall'esecutato a termini e condizioni di legge, ai sensi dell'art. 41, 5° comma, T.U.B. In caso di contratto di finanziamento, il versamento del prezzo potrà avvenire mediante versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e accensione di ipoteca di primo grado sull'immobile oggetto di vendita (rate scadute, accessori e spese). Entro dieci giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso il delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

6. In tutti i casi d'inadempimento da parte dell'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 587 cpc, l'aggiudicazione sarà revocata e l'offerente perderà l'importo versato a titolo di cauzione.

Il sottoscritto Delegato alla vendita,

AVVISA IN ULTIMO

A norma dall'art.490 c.p.c., al presente avviso di vendita sarà data pubblicità, almeno 45 giorni prima della scadenza per la presentazione delle offerte, sul portale del Ministero della Giustizia, sul quotidiano "Il Giornale" stampa locale e su pagina nazionale del "Il sole 24 ore" dedicata al Tribunale di Massa, sul sito internet www.asteannunci.it e relativi servizi correlati, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it e relativa sezione aste giudiziarie www.tribunalemassa.it, sul free press "Rivista Aste Giudiziarie Tribunale di Massa" e sul free press "Rivista Aste Giudiziarie edizione Lombardia".

Inoltre, il lotto sarà pubblicizzato anche su "Canale Aste" -web tv www.canaleaste.it e principali portali internet privati come www.casa.it.

Maggiori informazioni potranno richiedersi presso lo studio del professionista delegato sito in Marina di Carrara, viale XX settembre n. 369, tel./fax 0585 632760, e mail info@studioelenabaccioli.com, elenabaccioli@pec.it.

Carrara li, 3 aprile 2018

Il professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c.

Dott. ssa Elena Baccioli