

## TRIBUNALE DI MASSA

### AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare n. 44/2017 R.G.ES

**Giudice delle Esecuzioni : Dr.ssa Elisa Pinna**

**Custode Giudiziario: Avv. Roberto Pagliuca**

**Delegato alla vendita : Avv. Roberto Pagliuca**

\*\*\*\* \*  
\*\*\*\* \*  
\*\*\*\* \*

L'avv. Roberto Pagliuca, con studio in Massa via Dante n. 43 (tel. 0585/41323 - 45743, fax 0585/41330, indirizzi di posta elettronica [info@studiolegalemussi.it](mailto:info@studiolegalemussi.it) oppure [avv.robertopagliuca@studiolegalemussi.it](mailto:avv.robertopagliuca@studiolegalemussi.it), indirizzo di posta certificata [avvrobertopagliuca@puntopec.it](mailto:avvrobertopagliuca@puntopec.it)) delegato con l'ordinanza pronunciata in data 21/02/2018 – che allegata al presente avviso deve intendersi qui di seguito integralmente trascritta costituendone parte integrante ed essenziale - dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Massa, dr.ssa Elisa Pinna, al compimento delle operazioni di vendita nell'esecuzione immobiliare in epigrafe,

#### AVVISA

che il giorno **15 giugno 2018 ore 9.30** 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 ai sensi dell'articolo 570 e ss. c.p.c. del bene immobile analiticamente descritto nella perizia redatta dall'arch. Marco 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 del bene, l'esistenza di eventuali pesi e oneri e quant'altro attinenti al bene medesimo qui di seguito indicato:

#### LOTTO UNICO

**Prezzo base Euro 61.855,00, offerta minima ammissibile pari al 75% € 46.391,25, offerta minima in aumento € 2.000,00.**

**OGGETTO:** Diritto della piena proprietà sull'immobile ad uso abitativo sito nel Comune di Podenzana, via Oliveto, piano primo, distinto in catasto al foglio 5, part. 1188, sub 5, ctg. A3, classe 2, consistenza vani 3,5, superficie 70 mq circa, rendita € 216,91. Si tratta di un appartamento situato al primo piano di un fabbricato bifamiliare, composto da ingresso, zona giorno con angolo cottura, due camere, disimpegno e bagno. Il fabbricato, di vecchia costruzione ed originariamente destinato ad uso stalla/fienile, negli anni 2003/2005 è stato ristrutturato per ricavarne due appartamenti. La località

Oliveto è situata lungo la strada Provinciale che parte da Aulla e sale verso il vicino comune di Podenzana; in particolare, il bene può essere raggiunto percorrendo un breve tratto della via Oliveto e fa parte di un aggregato di case di antica costruzione. L'appartamento è accessibile da una piccola corte esclusiva situata in corrispondenza dell'ingresso e posta allo stesso livello dell'appartamento. La porzione originaria del fabbricato è stata edificata prima del 1/9/1967 e le opere di ristrutturazione sono state compiute in forza dell'autorizzazione edilizia n. 71 del 8/4/2002 (i lavori strutturali sono stati ultimati in data 18/3/2003, le opere di finitura in data 31/3/2005 e le opere esterne in data 30/11/2005; l'attestazione di abitabilità è stata depositata in data 15/12/2005 unitamente alla conformità degli impianti; la relazione a struttura ultimata è stata depositata al Genio Civile in data 20/3/2003). Sono state riscontrate alcune irregolarità quali una diversa distribuzione degli spazi interni e una diversa posizione di alcune aperture sui prospetti, regolarizzabili mediante accertamento di conformità ex art. 209 LRT n. 65/2014, salvo il parere degli uffici comunali relativamente al rispetto delle normative urbanistiche e dei regolamenti igienico sanitari in materia nonché assenso dei proprietari confinanti. L'appartamento, abitabile, necessita di un intervento di manutenzione ordinaria sia all'esterno che all'interno (la caldaia, che era posta all'esterno, è stata rimossa). L'immobile è pervenuto ai proprietari esecutati in forza di rogito Notaio Vertere Morichelli in data 31/8/2009, rep. n. 82104, racc. n. 19288, trascritto in Massa Carrara in data 14/9/2009, reg. part. 6611. In ogni caso, per tutti gli aspetti sopra descritti nonché per meglio conoscere la situazione urbanistico/amministrativa, la provenienza, le condizioni strutturali e abitative, in generale lo stato e le condizioni dell'immobile pignorato, si rinvia in toto alla CTU in atti ed ai relativi allegati.

**Orario aperture buste: giorno della vendita alle ore 9.30.**

Il Delegato alla vendita dispone, per l'eventualità che la vendita sia andata deserta, la convocazione delle parti dinnanzi a sé per il medesimo giorno **15 giugno 2018 ore 9.30** per dettare tutti i provvedimenti necessari alla prosecuzione della procedura di vendita.

**MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

**1)** Le offerte di acquisto per la vendita senza incanto dovranno essere presentate in busta chiusa presso il Tribunale di Massa, Piazza De Gasperi, Palazzo di Giustizia, piano 1°, Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari entro le ore 12.30 del giorno precedente a quello fissato per la vendita. Sulla busta verranno apposte dalla Cancelleria le indicazioni di cui all'art. 571, u.c., c.p.c.. Nessuna altra indicazione né

nome delle parti né numero della procedura né il bene per cui è fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro devono essere apposte sulla busta. Nel caso in cui vengano posti in vendita più lotti differenti tra loro, le offerte dovranno essere depositate in buste separate per ciascun lotto che si intende acquistare. Si precisa che chiunque, 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".

2) L'offerta per la vendita senza incanto dovrà essere effettuata in bollo mediante una dichiarazione contenente:

- a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi personalmente all'udienza fissata per la vendita, 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 e in regime di comunione legale dei beni, 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 C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;
- b) il lotto ed i dati identificativi (dati catastali ed indirizzo) 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 d'asta, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;
- d) il termine ed il modo di versamento del saldo prezzo e degli ulteriori oneri tributari, diritti e spese comunque conseguenti alla vendita, termine (soggetto a sospensione nel periodo feriale) che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione, con la possibilità di indicare un termine più breve; circostanza questa che sarà valutata dal delegato o dal giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 gg. il versamento del saldo prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine;
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima del bene oggetto della vendita e per il quale si propone l'offerta nonché dell'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. ESEC. N. 44/17 TRIB. MASSA" per un importo pari al 10% del prezzo offerto e ciò a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. 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 può anche versare una cauzione più alta.

4) L'offerta presentata è irrevocabile. La persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta 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.

5) L'aggiudicatario è tenuto al pagamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita entro il termine indicato nell'offerta e comunque entro 120 gg. dall'aggiudicazione. 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. 227. L'importo complessivo delle predette spese sarà indicato all'aggiudicatario dopo la aggiudicazione, in via provvisoria e salvo conguaglio, e dovrà essere versato dall'aggiudicatario nello stesso termine fissato per il saldo del prezzo a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura oppure a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato e vincolato alla procedura. In caso di mancato versamento del saldo prezzo e/o delle spese di trasferimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

6) Il giorno fissato per la vendita senza incanto, le buste saranno aperte presso il Tribunale di Massa, Palazzo di Giustizia, Piazza De Gasperi, piano 1°, aula udienza civile, alla presenza degli offerenti, all'udienza ed all'ora sopra indicate. In caso di un'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 d'asta e siano state presentate istanze di assegnazione e anche a seguito della gara fra 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.. In caso di pluralità di offerte, si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggior offerente, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione, 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. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi entro sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore all'importo sopra indicato quale offerta minima in aumento. Allorché sia trascorso 1 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 importo, si aggiudica a favore di colui che abbia indicato il nuovo 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. 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, verificata la volontà di proseguire nell'esecuzione da parte del precedente o di altro munito di titolo, si provvederà senza indugio ad effettuare nuovi esperimenti di vendita, previa determinazione di un prezzo base d'asta inferiore al 25% a quello precedente per le ulteriori vendite, assegnando, all'occorrenza, un termine di giorni 15 per l'integrazione delle somme necessarie per le formalità pubblicitarie nonché un termine non inferiore a 60 gg e non superiore a 90 entro il quale potranno essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.. La sequenza di cui sopra si ripeterà sino a quando si riterrà che il prezzo, per effetto di ulteriori ribassi, sia diventato notevolmente inferiore a quello giusto ex art. 586 c.p.c.. In tal caso gli atti verranno rimessi al GE con l'indicazione dell'ammontare complessivo delle spese assistite dal privilegio ex art. 2770 c.c..

**7)** In caso di offerta per persona da nominare, ovvero sia nell'ipotesi in cui il procuratore legale (avvocato), abbia effettuato 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 l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita. 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 volerne

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.

8) In caso di richiesta di sospensione della vendita inoltrata direttamente al professionista Delegato alla vendita, questi ne riferirà subito al Giudice e, in caso di impossibilità ovvero in mancanza di un provvedimento di sospensione pronunciato dal Giudice, il professionista procederà ugualmente all'esperimento di vendita.

9) In caso di richiesta ex art. 41 T.U.L.B.S. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà necessariamente depositare una nota riepilogativa del credito entro il termine del versamento del residuo prezzo) il Professionista Delegato provvederà a trasmettere al GE la comunicazione relativa al versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario sul conto corrente 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 15 gg. 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.

10) Si dà atto che della vendita verrà data pubblica notizia almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della scadenza fissata per la presentazione delle offerte:

- sul Portale del Ministero della Giustizia, in area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche" ;
- nonché a cura della Ediservice s.r.l. (con sede operativa in Rovigo via Verdi 2, email [info.mass@ediservicesrl.it](mailto:info.mass@ediservicesrl.it), via san Donà 28/b int. 1, Venezia, Mestre, tel 0415369911, fax 0415351923), che provvederà a redigere l'estratto di vendita, sul quotidiano "Il Giornale" nelle pagine locali dedicate alle vendite giudiziarie del Tribunale di Massa e su "Il Sole 24 ore" pagina nazionale dedicata al Tribunale

di Massa relativamente agli avvisi di vendita inerenti i lotti con prezzo base d'asta superiore ad € 50.000,00; su free press "Rivista Aste Giudiziarie Tribunale di Massa" e "Rivista delle Aste Giudiziarie edizione Lombardia" dedicato alle vendite giudiziarie dei Tribunali della Lombardia editi e distribuiti da Ediservice srl; con riferimento alle vendite con prezzo base d'asta superiore ad € 50.000,00 nei servizi di pubblicità complementare quali la scheda informativa su "Canale Aste" - web TV [www.canale.aste.it](http://www.canale.aste.it) e Servizio "Gestionale Aste" con inserimento degli avvisi di vendita sui principali portali internet immobiliari privati quali ad esempio [www.casa.it](http://www.casa.it); sui siti [www.tribunalemassa.it](http://www.tribunalemassa.it) (relativa sezione Aste Giudiziarie), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) (regolarmente iscritto nell'elenco Ministeriale con il PDG del 30/09/2009) e relativi servizi correlati, [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) e [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it). Da ultimo, gli utenti potranno chiedere informazioni attraverso il numero verde 800630663.

In ogni caso, gli incumbenti pubblicitari dovranno aver luogo secondo le modalità operative indicate nella circolare redatta dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari e comunque per quanto in essa non previsto secondo quanto dettato dall'art. 490 c.p.c.

#### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

Si dà atto che:

- a)** La descrizione del bene oggetto di vendita risale al momento della stesura della perizia estimativa redatta dall'arch. Marco Bondielli e depositata in atti.
- b)** La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, apparenti e non, difformità urbanistico/edilizie e quant'altro, il tutto come descritto nella perizia estimativa sopra citata. Anche per quanto attiene allo stato di occupazione dei beni posti in vendita, si rimanda a detta perizia. 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.
- c)** 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.
- d)** 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.

**e)** Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a cura della procedura.

**f)** Se gli immobili risultano occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la loro liberazione sarà effettuata a cura del Custode Giudiziario.

**g)** Ogni spesa e/o onere fiscale derivante dalla vendita o comunque ad essa inerente sarà a carico dell'aggiudicatario. In particolare, le spese di trasferimento, ivi comprese le spese di trascrizione e voltura, le imposte di registro e/o di IVA – 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 determinato dopo l'avvenuta aggiudicazione, in via provvisoria e salvo conguaglio, dal professionista Delegato alla vendita, 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 (vedi punto 8) mediante separato assegno circolare non trasferibile.

**h)** Come già specificato, in caso di mancato versamento del saldo del prezzo o degli oneri e/o delle spese di aggiudicazione e trasferimento del bene di cui al superiore capo g), l'aggiudicazione stessa sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la prestata cauzione.

**i)** Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico/edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 47/85 e successive integrazioni. Salvo quanto espressamente modificato dal presente avviso, la pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita all'incanto sono regolate dalle "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari", in vigore presso il Tribunale di Massa e consultabili sui quotidiani, siti Internet sopra indicati e presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Massa; in ogni caso, per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

**l)** In base a quanto disposto dall'art. 624 bis cpc il Giudice dell'Esecuzione può, sentito il debitore, per una sola volta, sospendere il processo esecutivo fino a 24 mesi su istanza



*di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto o fino a 15 gg. prima dell'incanto. In base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. cpc il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli artt. 571 e 580 cpcp. Qualora i creditori a carico dei quali sono stati provvisoriamente posti gli oneri economici necessari al pagamento della pubblicità non provvedano al tempestivo versamento di quanto dovuto, le pubblicità non saranno effettuate e che se ciò accadrà per due volte l'esecuzione sarà dichiarata improcedibile.*

*Massa, lì 23 febbraio 2018.*

*Il professionista Delegato alla vendita*  
*Avv. Roberto Pagliuca*

