

2TRIBUNALE DI MASSA

Esecuzione immobiliare n. 132/2016

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Elisa Pinna

Custode Giudiziario: Dott. Marco Lavaggi

Delegato alla vendita: Dott. Marco Lavaggi

Il sottoscritto Dott. Marco Lavaggi, con studio in Carrara (MS) fraz. Marina, via Ingolstadt, 12, (tel. 0585788143; fax 0585/774231; mail: marcolavaggi@studioelabor.it ; pec: marcopio.lavaggi@pec.commercialisti.it), nella qualità di professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., nella procedura di cui in epigrafe, giusta delega del Giudice dell'esecuzione Dr.ssa Elisa Pinna in data 21.02.2018,

DISPONE CHE

Innanzi a sé, **in data 18 GIUGNO 2018 ore 08,30** presso il Tribunale di Massa Piazza De Gasperi –Palazzo di Giustizia, piano 1, aula udienze civili, o altra disponibile con le modalità e condizioni appresso indicate, avrà luogo **la vendita senza incanto** dei seguenti beni immobili descritti nella perizia Ing. Sara Mannini del 24/11/2017 da consultarsi da parte dell'offerente e a cui si fa espresso rinvio per migliore descrizione dei beni, esistenza di eventuali pesi e oneri e quant'altro attinente ai beni medesimi:

LOTTO 1:

PREZZO BASE EURO 147.328,93 – OFFERTA MINIMA PRESENTABILE (PARI AL 75% DEL PREZZO BASE): EURO 110.496,70 – Offerta minima in aumento: Euro 3.000,00.

Descrizione:

diritto della piena proprietà di fabbricato ad uso civile abitazione sito in Massa, fraz. Ortola, via Ortola.

Il tutto censito catastalmente al N.C.E.U. del comune di Massa al foglio 63, particella 378, Sub. 2, categoria A/4 classe 4 consistenza 6 vani, superficie mq. 178, rendita € 371,85.

L'immobile risulta occupato dal proprietario e dalla sua famiglia. In data 21.02.2018 il Giudice delle Esecuzioni, Dott.ssa Elisa Pinna, ha emesso ordine di liberazione che è in corso di esecuzione.

La relazione peritale del CTU Ing. Sara Mannini specifica, tra l'altro, quanto segue: *“Il bene oggetto di pignoramento è ubicato nel comune di Massa località Ortola in via Ortola. Quest'ultima è una traversa di via Frangola ed è inserita tra una serie di fabbricati che la delimitano fino a raggiungere la corte esclusiva asservita all'abitazione in oggetto e completamente recintata rispetto alle proprietà confinanti. Il traffico è limitato ai veicoli dei proprietari degli edifici vicini. Il fabbricato è parte terminale di un vecchio agglomerato di paese che vede il susseguirsi di diverse proprietà in aderenza l'una all'altra. L'abitazione si sviluppa su tre livelli:*

1. *piano terra,*
2. *piano primo,*
3. *piano secondo.*

Dallo spazio esterno si accede all'interno dove l'ingresso funge anche da vano scala. Il piano terra accoglie due locali che attualmente sono utilizzati come soggiorno e cucina / taverna, di altezza interna netta di 240 cm, ma che sia catastalmente che urbanisticamente sono considerati cantine.

A piano primo sono distribuiti: cucina, bagno, una camera da letto, disimpegno e sala. Al secondo e ultimo piano sono stati realizzati un locale bagno, un disimpegno e una camera da letto. Sono state realizzate 3 terrazze a piano primo in corrispondenza di: sala, vano scala e cucina e una a piano secondo su cui si affaccia la camera da letto. Lo spazio esterno è in parte destinato a giardino e in parte è stato pavimentato con piastre in pietra ed utilizzato come posto auto. L'area è completamente recintata. La zona non è dotata di spazi a parcheggio pubblici, il più vicino parcheggio è posto a circa 60 mt di distanza ed è un'ampia area prospiciente via Frangola.

La suddetta descrizione del bene risale al momento della stesura della perizia estimativa e relative modifiche/integrazioni.

Situazione Urbanistica/Agibilità/Regolarità Catastale.

In merito alla conformità edilizia si rinvia alla perizia di stima redatta dal CTU Ing. Sara Mannini a cui si fa integrale riferimento.

LOTTO 2:

PREZZO BASE EURO 207.600,41 – OFFERTA MINIMA PRESENTABILE (PARI AL 75% DEL PREZZO BASE): EURO 155.700,31 – Offerta minima in aumento: Euro 5.000,00.

Descrizione:

diritto della piena proprietà di fabbricato ad uso ufficio con annesso posto auto sito in Massa, Viale Giacomo Puccini.

Il tutto censito catastalmente al N.C.E.U. del comune di Massa al foglio 80, particella 444, Sub. 12, categoria A/10, classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie mq. 88, rendita € 2.007,98 (ufficio) e al foglio 80, particella 444, Sub. 48, catg. C/6, classe 5, consistenza mq. 10, rendita € 27,89 (posto auto).

L'immobile risulta occupato dal proprietario. In data 21.02.2018 il Giudice delle Esecuzioni, Dott.ssa Elisa Pinna, ha emesso ordine di liberazione che è in corso di esecuzione.

La relazione peritale del CTU Ing. Sara Mannini specifica, tra l'altro, quanto segue: *“Il bene oggetto di pignoramento è ubicato nel comune di Massa nel quartiere centrale della città apuana. L'edificio è stato realizzato all'angolo che si forma sull'incrocio tra viale G. Puccini e via La Salle. Il traffico è piuttosto intenso durante tutte le ore della giornata essendo queste viabilità due arterie che attraversano la zona centrale della città. L'iter burocratico che ha portato alla costruzione del fabbricato di cui fa parte il bene pignorato ha avuto inizio nel 1993 e si è concluso con l'attestato di abitabilità e agibilità del 17.03.1997. L'edificio è costituito da 7 livelli:*

1. *piano seminterrato, in cui sono collocati 7 garage e 7 cantine di diversa metratura;*
2. *piano terreno, in cui sono distribuiti 7 fondi commerciali;*
3. *piano primo, che accoglie 5 appartamenti con destinazione ad ufficio;*
4. *piano secondo, con 3 appartamenti residenziali;*
5. *piano terzo, che ospita 3 appartamenti residenziali;*
6. e 7. *piano quarto, in cui sono stati realizzati 3 appartamenti residenziali due dei quali dotati di scale interne che consentono di raggiungere il piano quinto dove sono ubicati alcuni locali della zona notte.*

I piani sono tutti serviti da un gruppo scale centrale e da un ascensore.

Le superfici che compongono l'unità immobiliare oggetto di pignoramento sono:

1. *ufficio 1 di circa netti mq 21,35,*
2. *ufficio 2 di circa netti mq 24,20,*
3. *ufficio 3 di circa netti mq 22,09,*
4. *disimpegno di circa netti mq 6,34,*

5. *bagno di circa netti mq 2,57,*
6. *antibagno di circa netti mq 1,84,*
7. *terrazza 1 di circa netti mq 11,91,*
8. *terrazza 2 di circa netti mq 11,70 .*

La suddetta descrizione del bene risale al momento della stesura della perizia estimativa e relative modifiche/integrazioni.

Situazione Urbanistica/Agibilità/Regolarità Catastale.

In merito alla conformità edilizia si rinvia alla perizia di stima redatta dal CTU Ing. Sara Mannini a cui si fa integrale riferimento.

LOTTO 3:

PREZZO BASE EURO 79.097,50 – OFFERTA MINIMA PRESENTABILE (PARI AL 75% DEL PREZZO BASE): EURO 59.323,13 – Offerta minima in aumento: Euro 2.000,00.

Descrizione:

diritto della piena proprietà di terreno ad uso agricolo sito in Massa, Fraz. Ortola.

Il tutto censito catastalmente al N.C.T. del comune di Massa al foglio 63, particelle: 361 (classe 3, sup. mq. 490), 368 (classe 2, sup. mq. 750), 889 (classe 3, sup. mq. 1290) e 890 (classe 3, sup. mq. 280).

L'immobile risulta libero. In data 21.02.2018 il Giudice delle Esecuzioni, Dott.ssa Elisa Pinna, ha emesso, comunque, ordine di liberazione che è in corso di esecuzione.

La relazione peritale del CTU Ing. Sara Mannini specifica, tra l'altro, quanto segue in riferimento alle singole particelle:

Part. 361: *“Il bene esecutato è un terreno ubicato nella frazione di Ortola nel comune di Massa. La zona è mista a destinazione agricola e residenziale. La viabilità che raggiunge il terreno è una traversa di via Foce ed è frequentata solo dai veicoli dei proprietari dei fabbricati realizzati prospicienti alla strada. Il traffico è limitato. L'area si estende sulla fascia retrostante un fabbricato in linea risalente alla prima metà del secolo scorso e distribuito lungo via Foce. Il mappale ha andamento pianeggiante e forma rettangolare. Il bene è solo parzialmente recintato con pali in acciaio e rete metallica.*

Part. 368: *“Il bene esecutato è un terreno ubicato nella frazione di Ortola nel comune di Massa. La zona è mista a destinazione agricola e residenziale. Il terreno non è servito da nessuna tipologia di viabilità, rimane intercluso tra altre proprietà. Attualmente a sud-*

est è stata realizzata una strada carrabile a servizio dei fabbricati che sono stati realizzati su mappali 782 e 884, ma l'atto di acquisto del mappale 368 non riporta nessuna servitù a favore della particella esecutata. L'area si estende sulla fascia retrostante un fabbricato in linea risalente alla prima metà del secolo scorso e distribuito lungo via Foce. Il mappale ha andamento pianeggiante, forma rettangolare ed è solo parzialmente recintato”.

Part. 889: “Il bene esecutato è un terreno ubicato nella frazione di Ortola nel comune di Massa. La zona è mista a destinazione agricola e residenziale. Il terreno non è servito da nessuna tipologia di viabilità, rimane intercluso tra altre proprietà. L'area si estende sulla fascia retrostante un fabbricato in linea risalente alla prima metà del secolo scorso e distribuito lungo via Foce. Il mappale ha andamento pianeggiante e forma allungata nella direzione mare monti. A nord-est il terreno confina con un viottolo pedonale. Sul lotto è stato realizzato abusivamente un piccolo fabbricato in bozze che non può essere regolarizzato e dovrà quindi essere demolito. La copertura di questa costruzione è in amianto, lo smaltimento di questo materiale dovrà essere eseguito secondo la relativa normativa vigente”.

Part. 890: “Il bene esecutato è un terreno ubicato nella frazione di Ortola nel comune di Massa. La zona è mista a destinazione agricola e residenziale. Il terreno non è servito da nessuna tipologia di viabilità, rimane intercluso tra altre proprietà. L'area si estende sulla fascia retrostante un fabbricato in linea risalente alla prima metà del secolo scorso e distribuito lungo via Foce. Il mappale ha andamento pianeggiante e forma allungata nella direzione mare monti”.

La suddetta descrizione del bene risale al momento della stesura della perizia estimativa e relative modifiche/integrazioni.

Situazione Urbanistica/Agibilità/Regolarità Catastale.

In merito alla conformità edilizia si rinvia alla perizia di stima redatta dal CTU Ing. Sara Mannini a cui si fa integrale riferimento.

LOTTO 4:

PREZZO BASE EURO 41.055,00 – OFFERTA MINIMA PRESENTABILE (PARI AL 75% DEL PREZZO BASE): EURO 30.791,25 – Offerta minima in aumento: Euro 1.000,00.

Descrizione:

diritto della piena proprietà di terreno ad uso agricolo sito in Massa, Fraz. Ortola.

Il tutto censito catastalmente al N.C.T. del comune di Massa al foglio 63, particelle 542 (classe 3, sup. mq. 930), 360 (classe 3, sup. mq. 450).

L'immobile risulta libero. In data 21.02.2018 il Giudice delle Esecuzioni, Dott.ssa Elisa Pinna, ha emesso, comunque, ordine di liberazione che è in corso di esecuzione.

La relazione peritale del CTU Ing. Sara Mannini specifica, tra l'altro, quanto segue in riferimento alle singole particelle:

Part. 542: *“Il bene esecutato è un terreno ubicato nella frazione di Ortola nel comune di Massa. La zona è mista a destinazione agricola e residenziale. Il terreno è servito da viabilità carrabile frequentata solo dai veicoli dei proprietari dei fabbricati e terreni limitrofi, quindi da un traffico non intenso. L'area si estende sulla fascia retrostante un fabbricato in linea risalente alla prima metà del secolo scorso e distribuito lungo via Foce. Il mappale ha andamento pianeggiante e forma rettangolare. Attualmente è recintato solo lungo la viabilità carrabile e il viottolo pedonale posto sul lato a nord- est.*

Part. 360: *“Il bene esecutato è un terreno ubicato nella frazione di Ortola nel comune di Massa. La zona è mista a destinazione agricola e residenziale. Il terreno è servito da viabilità carrabile frequentata solo dai veicoli dei proprietari dei fabbricati e terreni limitrofi, quindi da un traffico non intenso. L'area si estende sulla fascia retrostante un fabbricato in linea risalente alla prima metà del secolo scorso e distribuito lungo via Foce. Il mappale ha andamento pianeggiante e forma rettangolare. Attualmente è recintato solo lungo la viabilità carrabile”.*

La suddetta descrizione del bene risale al momento della stesura della perizia estimativa e relative modifiche/integrazioni.

Situazione Urbanistica/Agibilità/Regolarità Catastale.

In merito alla conformità edilizia si rinvia alla perizia di stima redatta dal CTU Ing. Sara Mannini a cui si fa integrale riferimento.

LOTTO 5:

PREZZO BASE EURO 111.180,00 – OFFERTA MINIMA PRESENTABILE (PARI AL 75% DEL PREZZO BASE): EURO 83.385,00 – Offerta minima in aumento: Euro 2.000,00.

Descrizione:

diritto della piena proprietà di terreno ad uso agricolo sito in Massa, Fraz. Castagnola, via Caldera.

Il tutto censito catastalmente al N.C.T. del comune di Massa al foglio 78, particella 592, classe 2, sup. mq. 1.090.

L'immobile risulta libero. In data 21.02.2018 il Giudice delle Esecuzioni, Dott.ssa Elisa Pinna, ha emesso, comunque, ordine di liberazione che è in corso di esecuzione.

La relazione peritale del CTU Ing. Sara Mannini specifica, tra l'altro, quanto segue: *“Il bene esecutato è un terreno ubicato nella frazione di Castagnola nel comune di Massa. La zona è mista a destinazione agricola e residenziale. La viabilità che raggiunge il terreno è una traversa della statale via Aurelia ed è frequentata solo dai veicoli dei proprietari dei fabbricati realizzati prospicienti alla strada o dei terreni distribuiti lungo la stessa. Il traffico è limitato e non ci sono aree destinate a parcheggio. Il lotto si estende al di sopra di via Caldera che rappresenta anche un limite fisico alla limitrofa area prevalentemente non edificata, che degrada verso l'alveo del fiume Frigido. Il mappale ha andamento pianeggiante e forma rettangolare. Il bene è recintato con pali in acciaio e rete metallica e non è immediatamente prospiciente via Caldera ma l'accesso è garantito da una servitù di passo a piedi e con veicoli gravante sui mappali 459 e 475. L'atto di acquisto del bene riporta le indicazioni relative alla servitù di passo stabilita nell'atto di divisione del 1988 n°115497/17307: “...(omissis) A favore della porzione di terreno sopra descritta esiste diritto di passo a piedi, veicoli ed autoveicoli della lunghezza costante di ml 2,50 – due e cinquanta a carico del terreno distinto in catasto al foglio 78 mappali 459 e 475 e da assegnarsi a Teani Guido; detto diritto di passo dovrà essere esercitato in aderenza e lungo il confine lato monte del terreno appena descritto””.*

La suddetta descrizione del bene risale al momento della stesura della perizia estimativa e relative modifiche/integrazioni.

Situazione Urbanistica/Agibilità/Regolarità Catastale.

In merito alla conformità edilizia si rinvia alla perizia di stima redatta dal CTU Ing. Sara Mannini a cui si fa integrale riferimento.

LOTTO 6:

PREZZO BASE EURO 118.320,00 – OFFERTA MINIMA PRESENTABILE (PARI AL 75% DEL PREZZO BASE): EURO 88.740,00 – Offerta minima in aumento: Euro 2.000,00.

Descrizione:

diritto della piena proprietà di terreno ad uso agricolo sito in Massa, Fraz. Castagnola,

via Caldera.

Il tutto censito catastalmente al N.C.T. del comune di Massa al foglio 78, particelle 459 (classe 2, sup. mq. 610), 475 (classe 3, sup. mq. 550).

L'immobile risulta libero. In data 21.02.2018 il Giudice delle Esecuzioni, Dott.ssa Elisa Pinna, ha emesso, comunque, ordine di liberazione che è in corso di esecuzione.

La relazione peritale del CTU Ing. Sara Mannini specifica, tra l'altro, quanto segue in riferimento alle singole particelle:

Part. 459: "Il bene esecutato è un terreno ubicato nella frazione di Castagnola nel comune di Massa. La zona è mista a destinazione agricola e residenziale. La viabilità che raggiunge il terreno è una traversa della statale via Aurelia ed è frequentata solo dai veicoli dei proprietari dei fabbricati realizzati prospicienti alla strada o dei terreni distribuiti lungo la stessa. Il traffico è limitato e non ci sono aree destinate a parcheggio. Il lotto si estende al di sopra di via Caldera che rappresenta anche un limite fisico alla limitrofa area prevalentemente non edificata, che degrada verso l'alveo del fiume Frigido. Il mappale ha andamento pianeggiante e forma rettangolare. Il bene è recintato con pali in acciaio e rete metallica e non è prospiciente via Caldera ed è gravato di servitù a favore del mappale 592. L'ultimo atto di acquisto del bene ricorda la servitù di passo stabilita nell'atto di divisione del 1988, n°115497/17307, che riporta: "A favore della porzione di terreno sopra descritta esiste diritto di passo a piedi, veicoli ed autoveicoli della lunghezza costante di ml 2,50 – due e cinquanta a carico del terreno distinto in catasto al foglio 78 mappali 459 e 475 e da assegnarsi a Teani Guido; detto diritto di passo dovrà essere esercitato in aderenza e lungo il confine lato monte del terreno appena descritto"

Part. 475: "Il bene esecutato è un terreno ubicato nella frazione di Castagnola nel comune di Massa. La zona è mista a destinazione agricola e residenziale. La viabilità che raggiunge il terreno è una traversa della statale via Aurelia ed è frequentata solo dai veicoli dei proprietari dei fabbricati realizzati prospicienti alla strada o dei terreni distribuiti lungo la stessa. Il traffico è limitato e non ci sono aree destinate a parcheggio. Il lotto si estende al di sopra di via Caldera che rappresenta anche un limite fisico alla limitrofa area prevalentemente non edificata, che degrada verso l'alveo del fiume Frigido. Il mappale ha andamento pianeggiante e forma rettangolare. Il bene è recintato con pali in acciaio e rete metallica lungo i confini sulla viabilità carrabile e lungo il passo per il mappale 592. Il terreno è prospiciente via Caldera ed è gravato di servitù a favore del mappale 592.

L'ultimo atto di acquisto del bene ricorda la servitù di passo stabilita nell'atto di divisione del 1988, n°115497/17307, che riporta: "...(omissis) A favore della porzione di terreno sopra descritta esiste diritto di passo a piedi, veicoli ed autoveicoli della lunghezza costante di ml 2,50 – due e cinquanta a carico del terreno distinto in catasto al foglio 78 mappali 459 e 475 e da assegnarsi a Teani Guido; detto diritto di passo dovrà essere esercitato in aderenza e lungo il confine lato monte del terreno appena descritto". Attualmente il terreno è occupato, senza titolo, da materiale edile appartenente ad un parente dell'esecutato".

La suddetta descrizione del bene risale al momento della stesura della perizia estimativa e relative modifiche/integrazioni.

Situazione Urbanistica/Agibilità/Regolarità Catastale.

In merito alla conformità edilizia si rinvia alla perizia di stima redatta dal CTU Ing. Sara Mannini a cui si fa integrale riferimento.

LOTTO 7:

PREZZO BASE EURO 3.103,92 – OFFERTA MINIMA PRESENTABILE (PARI AL 75% DEL PREZZO BASE): EURO 2.327,94 – Offerta minima in aumento: Euro 1.000,00.

Descrizione:

diritto della piena proprietà di terreno ad uso agricolo sito in Massa, Fraz. Castagnola, via Castagnola di Sotto.

Il tutto censito catastalmente al N.C.T. del comune di Massa al foglio 78, particella 705, classe 3, sup. mq. 313.

L'immobile risulta libero. In data 21.02.2018 il Giudice delle Esecuzioni, Dott.ssa Elisa Pinna, ha emesso, comunque, ordine di liberazione che è in corso di esecuzione.

La relazione peritale del CTU Ing. Sara Mannini specifica, tra l'altro, quanto segue: *"Il bene esecutato è un terreno ubicato nella frazione di Castagnola nel comune di Massa. La zona è mista a destinazione agricola e residenziale. Il lotto si inserisce all'interno del nucleo abitato di Castagnola di sotto. Il terreno non è prospiciente la viabilità carrabile che confina con la vicina part. 441. Il traffico della zona è limitato e non ci sono aree destinate a parcheggio. Il mappale ha andamento pianeggiante e forma rettangolare. Il bene è recintato e viene utilizzato come giardino di pertinenza del fabbricato realizzato sul mappale 441 e individuato anche ai numeri 706 e 707. L'atto di acquisto del bene ricorda la servitù di passo stabilita nell'atto del 31.01.1996 n°17108/6163 rep. Notaio*

Carlo Fornaciari Chittoni e registrato a Massa il 20.02.1996 al n.71 Mod. 2V, e trascritto nei registri Immobiliari di Massa-Carrara il 16.02.1996 al n° 870:

“(omissis) i signori Tongiani Gianni e Morelli Liliana dichiarano di costituire, come costituiscono una servitù di passo a piedi a carico del loro terreno distinto sotto parte del n.447 ed a favore della proprietà al mappale 442 del signor Lazzini Franco che accetta. Tale servitù sarà esercitata sulla porzione del terreno mappale 447 che risulta colorata in giallo nello stralcio planimetrico che si allega sub. A, per accedere e recedere dal terreno al mappale 441, precisando che detta porzione di terreno in loco è già delimitata nel lato verso Viareggio con muro avente altezza di ml. 2,50 – due virgola cinquanta- (omissis)”.

Nello stesso atto si riporta che: “(omissis) Le parti convengono espressamente di concedere in godimento al Sig. Lazzini Franco, come sopra generalizzato, ad uso parcheggio veicoli l'area dell'appezzamento di terreno in oggetto, rappresentata graficamente con tratteggio obliquo nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "B". (omissis)”.

La suddetta descrizione del bene risale al momento della stesura della perizia estimativa e relative modifiche/integrazioni.

Situazione Urbanistica/Agibilità/Regolarità Catastale.

In merito alla conformità edilizia si rinvia alla perizia di stima redatta dal CTU Ing. Sara Mannini a cui si fa integrale riferimento.

MODALITA' PRESENTAZIONE OFFERTE

Le offerte d'acquisto devono essere depositate esclusivamente 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.**

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 siano posti in vendita più lotti, le offerte dovranno essere depositate in buste separate per ciascun lotto per cui si intende fare l'offerta.

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”;

Le offerte di acquisto per la vendita senza incanto dovranno essere effettuate mediante una dichiarazione, in bollo, contenente:

- 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 (non sarà possibile intestare l’immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l’offerta), 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 certificato della C.C.I.A.A. aggiornato dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all’offerente in udienza; 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;
- il termine ed il modo di versamento del saldo del prezzo, che il delegato provvederà a depositare presso l’Istituto di Credito indicato dal Giudice nonché degli ulteriori oneri diritti e spese conseguenti alla vendita; detto termine (soggetto a sospensione nel periodo feriale) non potrà essere superiore a 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 della individuazione della migliore offerta;
- l’espressa attestazione di aver preso visione della perizia di stima del bene posto in vendita e per i quali si propone l’offerta.

All’offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell’offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a: **PROC. 132/2016 RGEI** per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell’acquisto. 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.

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.

Il giorno fissato per la vendita senza incanto, le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, nel luogo, giorno e all'ora indicati nell'avviso di vendita. 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 d'asta e siano state presentate istanze di assegnazione, e, anche a seguito di gara fra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante al prezzo base d'asta a norma degli artt. 588 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. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore agli importi distintamente sopra indicati per ogni singolo lotto.

Trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente. In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene dovrà essere aggiudicato al migliore offerente secondo i criteri di cui all'art. 573 c.p.c. (il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di tutte le precedenti condizioni, sarà preferita la prima offerta pervenuta).

Il sottoscritto delegato alla vendita dispone, inoltre, 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 dinnanzi a sé, per il medesimo giorno **18 Giugno 2018 alle ore 08,30**, al fine di verificare la volontà di proseguire nell'esecuzione da parte del creditore procedente o di altro munito di titolo esecutivo. Verificata tale volontà il sottoscritto disporrà in ordine ai futuri esperimenti di vendita in ossequio alle direttive impartite con ordinanza pronunciata in data 15.02.2018 dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Massa

Dott.ssa Elisa Pinna.

IN OGNI CASO RENDE NOTO CHE

- il versamento del prezzo di aggiudicazione, dedotta la prestata cauzione, dovrà avvenire entro il termine indicato nell'offerta e, comunque, **non oltre 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva**, pena la decadenza dell'aggiudicazione stessa con incameramento dell'importo versato a titolo di cauzione ai sensi dell'art. 587 c.p.c.. Nello stesso termine dovranno essere versate le spese;
- tale versamento dovrà essere effettuato a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **PROC. 132/2016 RGEI**, da depositarsi sul conto corrente intestato alla procedura, oppure a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato e vincolato alla procedura;
- 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 a questo G.E. 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.
- In caso di offerta per persona da nominare, ovverossia nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè 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 originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

- 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.
- 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;

- 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 saranno resi aggiudicatari;
- la cauzione dell'aggiudicatario sarà versato sul conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva aperto dal professionista delegato; su tale conto saranno anche versati dall'aggiudicatario il saldo del prezzo e le spese conseguenti al trasferimento;
- in caso di richieste di sospensione della vendita inoltrate direttamente al professionista delegato, questi ne riferirà immediatamente al giudice, e in caso di impossibilità ovvero in mancanza, per qualsiasi motivo, di un provvedimento di sospensione del giudice, procederà egualmente all'esperimento di vendita;

- 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 decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) 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 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 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 nei predetti articoli;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura della procedura;
- se occupato 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;
- **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 suoi supplementi e/o allegati a firma dell'esperto Ing. Sara Mannini alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi, e salvo eventuale condono edilizio e disponibili per la consultazione sul sito internet: www.tribunalemassa.it - www.asteannunci.it.

Si informa inoltre che giusta delega del Giudice Dr. Giovanni Maddaleni, il sottoscritto Dott. Marco Lavaggi è stato altresì nominato custode giudiziario dei beni oggetto di vendita in sostituzione al debitore e che per informazioni in ordine ai suddetti immobili è possibile

rivolgersi al sottoscritto professionista delegato e custode giudiziario **dott. Marco Lavaggi**,
tel. 0585784796 – fax 0585774231.

AVVISA INOLTRE

- Che a norma dell'art. 490 c.p.c., dell'avviso di vendita dovrà essere data pubblica notizia, almeno 45 giorni prima della scadenza per la presentazione delle offerte, sul Portale del Ministero della Giustizia, in area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche", nonché sui siti: www.asteannunci.it e relativi servizi correlati – www.asteavvisi.it - www.rivistaastegiudiziarie.it e relativa sezione Aste Giudiziarie del Tribunale di Massa www.tribunalemassa.it.
- Dell'avviso di vendita dovrà, altresì, essere data pubblica notizia almeno quarantacinque giorni prima della scadenza per la presentazione delle offerte: sul quotidiano "Il Sole 24 ore pagina nazionale dedicata al Tribunale di Massa; free press "Rivista Aste Giudiziarie Tribunale di Massa; free press "Rivista delle Aste Giudiziarie edizione Lombardia".
- Al fine di garantire maggiore informazione, l'avviso di vendita sarà pubblicizzato attraverso il servizio "Gestionale Aste", con inserimento dell'avviso di vendita sui principali portali Internet immobiliari privati, e scheda informativa sarà pubblicata su "Canale Aste" – web TV www.canaleaste.it.
- Gli utenti potranno, altresì, 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 sono regolate dalla ordinanza di vendita e contestuale delega del Giudice delle Esecuzioni e dalle "Disposizioni Generali in Materia di Vendita Immobiliare" del Tribunale di Massa Carrara consultabili, altresì, sui quotidiani e siti sopra indicati e presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Massa e che le parti dichiarano di aver visionato e di ben conoscere.

In ogni caso, per tutto quanto non previsto, si applicano le disposizione di legge.

Marina di Carrara, 03/04/2018

Il professionista delegato alla vendita

Dott. Marco Lavaggi