ORIGINALE

TRIBUNALE DI MASSA

Giudizio di divisione immobiliare Rg. 2044/13

AVVISO DI VENDITA

Giudice: Dott. Domenico Provenzano

Delegato alla vendita: Avv Francesco Menconi

****

Il sottoscritto Avv. Francesco Menconi del Foro di Massa, nella qualità di professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta delega del Giudice Dott. D. Provenzano, resa con ordinanza del 22.02.2017, al compimento delle operazioni di vendita nella procedura di cui in epigrafe,

DISPONE CHE

innanzi a sé, in data **16 luglio 2018 alle ore 10,30** presso il Tribunale di Massa, Piazza A. De Gasperi n. 1, Palazzo di Giustizia, piano 1, aula udienze civili, o altra eventuale con le modalità e condizioni appresso indicate, avrà luogo la **vendita senza incanto** dei seguenti immobili:

LOTTO N.1: VALORE DI STIMA € 51.600,00

PREZZO BASE DI ASTA € 24. 671,25

Offerta minima ritenuta ammissibile € 18.503,48 pari al 75% del prezzo base d'asta

" Piena proprietà di una porzione di un vetusto e fatiscente fabbricato da terra a tetto, ad uso civile abitazione con cantina al piano terra e giardino esclusivo, sito in Comune di Mulazzo, frazione Groppoli, Via Stallone n. 47. Tale zona è posta a circa 3,5 km dal centro del Comune di Mulazzo lungo la strada principale che attraversa il centro abitato del Comune e che la collega anche al comune di Villafranca in Lunigiana. La zona è caratterizzata dalla presenza di edifici ad uno o due piani fuori terra a destinazione prevalentemente residenziale e con zone ad uso orti e giardini; risulta facilmente accessibile e ben servita dalla viabilità e di buona appetibilità sul mercato

immobiliare locale. L'abitazione risulta composta da cantina al piano terra, accessibile dal retro del fabbricato, cucina, tre vani e terrazza al piano primo al quale si accede da scala esterna posta sul giardino esclusivo, sul pianerottolo della quale insiste un w.c. esterno; il terreno esclusivo dell'abitazione è accessibile direttamente da Via Stallone, si presenta incolto e non recintato. Il tutto catastalmente censito al N.C.E.U. del Comune di Mulazzo al foglio 34 mappale 451 sub. 6, categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita €. 139,44; al N.C.T. al foglio 34 mappale 448, classe 1, superficie 48 mq. reddito domenicale €. 0,20. Il tutto per una Superficie Lorda di circa mq.62, l'abitazione e una Superficie non Residenziale comprensiva di terrazze, vano scale e cantina al piano terra di mq. 70. Dal punto di vista urbanistico l'immobile è soggetto alle seguenti prescrizioni: "Insediamenti di impianto moderno e contemporanei; insediamenti prevalentemente residenziali (B); insediamenti localizzati prevalentemente lungo gli assi stradali (B1) inseriti nelle UTOE 1-2". A confini abitazione foglio 34 mappale 451 sub. 6: facciata in aderenza su due lati del mappale 451, mappali 442-446-445-449 tutti del foglio 34, s.s.a. A confini terreno al foglio 34 mappale 448: sub. 6 del mappale 451, Via Torre mappali 442-994-449, tutti del foglio 34 s.s.a.

Si fa presente che la planimetria catastale non risulta conforme allo stato di fatto del bene alla data del sopralluogo, in quanto non è rappresentato il piccolo bagno esterno posto sul pianerottolo d'ingresso. Il fabbricato è stato costruito in data anteriore al 01/09/1967, presenta struttura in muratura portante in pietrame, solai misti in laterizio e legno, manto di tegole in cotto, infissi in legno con persiane anch'esse in legno, le facciate sono intonacate lato strada e in pietrame a faccia-vista sul retro. Internamente presenta le seguenti finiture: pavimenti in graniglia, rivestimenti in ceramica, porte interne in legno, intonaci al civile. La cantina presenta un solaio portante in volta a botte, pavimenti in battuto di cls, portoncini in legno, impianto elettrico fuori traccia. Attualmente l'abitazione si presenta in stato di abbandono e in pessime condizioni di manutenzione, oltre che pericolante per i solai deteriorati.

Dal punto di vista urbanistico come da vigente Piano Strutturale del 22/06/2005 e il Regolamento Urbanistico approvato il 14/06/2011 il terreno risulta assoggettato alle seguenti prescrizioni urbanistiche: "Insediamenti di impianto moderno e contemporanei; insediamenti prevalentemente residenziali (B); insediamenti localizzati prevalentemente lungo gli assi stradali (B1) inseriti nelle UTOE 1-2". Il fabbricato è stato costruito in data anteriore al 01/09/1967. Non sono stati rintracciati permessi di costruire e dal riscontro della planimetria catastale con il rilievo dello stato di fatto, si è appurata la mancanza nella planimetria catastale del vecchio bagnetto esterno posto sul pianerottolo di accesso al fabbricato (vedi allegato del rilievo dello stato di fatto). I costi presunti per aggiornare la planimetria catastale comprensivi di tipo mappale in deroga e docfa sono quantificabili in circa €. 1.500,00.

Per quanto riguarda il terreno non sono state riscontrate opere edilizie che necessitavano agibilità o abitabilità da rintracciare in Comune. L'immobile risulta libero e non occupato. Il terreno risulta libero."

Il tutto risulta meglio descritto in relativa relazione tecnica con allegati, redatti dalla CTU Geometra A. Mignani e depositati in data 25/09/2012 cui si rinvia ed in atti nella procedura esecutiva R.G. 88/2011 cui consegue la presente divisione R.G. 2044/2013.

LOTTO N.2: VALORE DI STIMA € 10.390,00

PREZZO BASE DI ASTA € 4.967,74

Offerta minima ritenuta ammissibile € 3.725,81 pari al 75% del prezzo base d'asta

Piena proprietà di magazzino, sito in Comune di Mulazzo, frazione Groppoli, Via Stallone s.n.c. Composto da due vani di forma rettangolare, non comunicanti tra loro al piano terra ed un altro vano al piano primo soprastante, tutti accessibili direttamente dall'esterno del fabbricato. Il tutto censito al N.C.E.U. del Comune di Mulazzo al foglio 34 mappale 445, categoria C/2, classe 5, consistenza 23 mq. rendita €. 49,89. A confini facciata in aderenza e mappali 444-451-452-723 tutti del foglio 34. Dal punto di vista urbanistico l'immobile è soggetto alle seguenti prescrizioni:

"Insediamenti di impianto moderno e contemporanei; insediamenti prevalentemente residenziali (B); insediamenti localizzati prevalentemente lungo gli assi stradali (B1) inseriti nelle UTOE 1-2".

Il tutto per una superficie non residenziale di circa mq. 33. Si fa presente che la planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto del bene al momento del sopralluogo in quanto non viene rappresentato il vano soprastante il piccolo magazzino al piano terra e viene indicato un porticato non più esistente. Il fabbricato in pietrame è stato costruito in data anteriore al 01/09/1967, presenta misto in legno e laterizio, pavimenti in battuto di cls, portoncini in legno, impianto elettrico fuori traccia. Attualmente il magazzino è utilizzato sulla base di accordi verbali dalle esecutate e rispettive famiglie.

Non sono stati rintracciati permessi di costruire e dal riscontro della planimetria catastale con il rilievo dello stato di fatto, si è appurata la mancanza nella planimetria catastale, del piccolo ripostiglio posto al piano soprastante e l'esistenza del porticato non più esistente (vedi allegato del rilievo dello stato di fatto). I costi presunti per l'aggiornamento catastale comprensivi di spese tecniche sono quantificabili in circa €. 500,00.

Il tutto risulta meglio descritto in relativa relazione tecnica con allegati, redatti dalla CTU Geometra A. Mignani e depositati in data 25/09/2012 cui si rinvia ed in atti nella procedura esecutiva R.G. 88/2011 cui consegue la presente divisione R.G. 2044/2013.

LOTTO N. 4: VALORE DI STIMA € 87.640,00

PREZZO BASE DI ASTA € 41.902,88.

Offerta minima ritenuta ammissibile €31.427,16 pari al 75% del prezzo base d'asta

"Piena proprietà di un appartamento ad uso civile abitazione posto al piano secondo di un edificio condominiale sito nel Comune di Mulazzo, frazione Groppoli, Via Torre 11/4. Composto da soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, servizio igienico e terrazza. Il tutto per una Superficie Lorda di circa mq. 59 e una Superficie non Residenziale di mq. 12." "Catastalmente censito al Fg. 34, mappale 452, sub. 8, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita €. 237,57. Attualmente in buono stato di manutenzione, risulta occupato da XXXX e da XXXX. Dal punto di vista

urbanistico l'immobile è soggetto alle seguenti prescrizioni: "Insediamenti di impianto moderno e contemporanei; insediamenti prevalentemente residenziali (B); insediamenti localizzati prevalentemente lungo gli assi stradali (B 1) inseriti nelle UTOE 1-2". A confini: distacco fabbricato al mappale 452 sub. 7 del foglio 34 e vano scale comune, s.s.a. Il fabbricato risulta costruito con Permesso Edilizio n. XX del XX.XX.1978 rilasciato dal Comune di Mulazzo con abitabilità rilasciata il XX.XX.1978. Con DIA del XX.XX.2000 protocollo XXXX e proroga del XX.XX.2003 protocollo n. XXXX, l'ultimo piano del fabbricato è stato oggetto di frazionamento edilizio e precisamente il sub. X è stato suddiviso in due appartamenti identificati attualmente al sub. * e sub. 8, i lavori sono stati dichiarati ultimati in data XX.XX.2004 con relativo certificato di conformità e abitabilità depositato agli atti. Non sono state rilevate difformità edilizie."

Il tutto risulta meglio descritto in relativa relazione tecnica con allegati, redatti dalla CTU Geometra A. Mignani e depositati in data 25/09/2012 cui si rinvia ed in atti nella procedura esecutiva R.G. 88/2011 cui consegue la presente divisione R.G. 2044/2013.

LOTTO N. 5: VALORE COMPLESSIVO DI STIMA DELL'INTERA PROPRIETA'

€ 163.750,00

Indicazione esemplificativa del valore dell'usufrutto pari al 25% del valore di stima su intera proprietà € 40.937,50

Indicazione del valore dell'usufrutto – non facente parte dei diritti posti in vendita- pari al 25% del valore di stima sulla metà della proprietà € 20.468,75

Valore complessivo di stima dei diritti posti in vendita (nuda proprietà su metà e piena proprietà su restante metà abitazione principale ed altri diritti tutti come meglio indicati in perizia) € 143.281,25

Prezzo base d'asta € 68.506,35

Offerta minima ritenuta ammissibile € 51.379,77 pari al 75% del valore immediatamente sopra indicato.

Quota di 1/2 di piena proprietà e quota di 1/2 di nuda proprietà di bene meglio descritto più appresso. Il bene risulta già alla data della redazione della relazione peritale gravato da diritto di usufrutto ed in essa relazione meglio descritto e specificato a favore di persona titolare del relativo diritto nata nel 1935 e che, alla data della redazione della perizia aveva anni 77. Oggidì la medesima ha compiuto anni 82, pertanto nella determinazione del valore si è tenuto e si tiene conto di ciò, rapportando così il valore dell'usufrutto al 25% della proprietà gravante su 1/2 civile abitazione e su 1/8 di giardino comune. Prosegue descrizione del bene: appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano rialzato con centrale termica, garage al piano seminterrato, orto pertinenziale esclusivo, oltre la quota di 1/8 di nuda proprietà e 7/8 di piena proprietà di giardino comune con vialetto di accesso dalla pubblica via, di un edificio plurifamiliare denominato "Pentagono" sito in Comune di Villafranca in Lunigiana, frazione Filetto, Via dei Menhir n. 57. L'appartamento accessibile dalla scala condominiale si compone di: cucina, soggiorno, due camere da letto, ripostiglio, servizio igienico e due terrazze; la cantina utilizzata a centrale termica è composta da un piccolo vano di forma rettangolare, accessibile sia direttamente dalla corte condominiale che dall'interno del garage; la corte esclusiva identificata al mappale 608 consiste in un terreno di mq. 88, posto davanti alla cantina e al garage ad un livello rialzato, adibito a orto con soprastante un piccolo prefabbricato in legno. Il tutto catastalmente censito al N.C.E.U. del Comune di Villafranca in Lunigiana al foglio 11 mappale 108 sub. 2 categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita €. 355,06; sub. 8 categoria C/6, classe 6, consistenza 34 mq. rendita € 133,45; mappale 608 qualità f.u. d'accertamento, superficie 88 mq.; mappale 612 qualità f.u. d'accertamento di mq. 320. L'edificio per effetto del Piano Strutturale e per il Regolamento Urbanistico vigente ricade in zona: "Ambiti di Trasformazione Aree Residenziali di completamento sature B1". A confini: l'appartamento con distacco di fabbricato, vano scala e corte comune del mappali 108 e 612; il garage e la cantina con distacco di fabbricato e corte comune del mappale 108; il terreno al mappale 608 con mappali 607-108-609-892; il mappale 612 con mappali 108-871-611 e Via dei Menhir, tutti del foglio 11 s.s.a. Il

tutto per una Superficie Lorda di circa mq. 91 e una Superficie non Residenziale comprensiva di terrazzi e cantina di circa 25 mq.; e il garage di circa mq. 38.

Il fabbricato costruito nel 1982, presenta strutture portanti in travi, pilastri in C.A., solai in travetti di calcestruzzo armato precompresso e interposti blocchi di laterizi, tetto a capanna con struttura portante mista cemento armato precompresso e laterizio con manto di copertura in tegole tipo "cementegola"; le murature perimetrali sono di tipo a "cassetta" in mattoni di laterizio con interposta lana di roccia,le tramezzature interne in mattoni forati, intonacato al civile tinteggiato bianco, infissi in legno e persiane in alluminio, i balconi sono dotati di ringhiera in ferro. L'edificio è composto di piano seminterrato cui sono collocati garage e cantine, piano terra e primo a destinazione residenziale; accessibile da due ingressi posti direttamente da via dei Menhir uno carrabile e uno pedonale. Internamente l'unità immobiliare evidenzia pavimenti e rivestimenti in ceramica, finestre in legno con persiane in alluminio; la stessa è dotata di impianto elettrico sottotraccia, idrico, igienico-sanitario, di riscaldamento con caldaia autonoma alimentata a legna posta nella cantina al piano seminterrato. Il fabbricato risulta costruito con Concessione Edilizia n. XXXX/XXX rilasciata dal Comune di Villafranca in Lunigiana il XX/XX/1982 e dichiarato abitabile nel 1994. Il piccolo manufatto prefabbricato in legno, che insiste sul terreno, a parere dell'ufficio urbanistica del Comune, non necessita di nessun tipo di autorizzazione viste le caratteristiche strutturali e le modeste dimensioni. Sia l'abitazione che il fabbricato nel suo complesso si presentano in buone condizioni di manutenzione e attualmente risultano occupati dalla persona titolare del diritto di usufrutti

La zona in cui è sito il predetto fabbricato è posta a circa 2 Km dal centro abitato di Villafranca, e a 1 km dal borgo storico di Filetto, facilmente accessibile e ben servita dalla viabilità comunale, caratterizzata dalla presenza di fabbricati a destinazione prevalentemente residenziale. Per queste caratteristiche, per la relativa vicinanza a tutti i servizi pubblici e privati posti nel centro di Villafranca, la zona risulta di buona appetibilità sul mercato immobiliare locale.

I beni posti in vendita risultano privi di certificazione e/o documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti.

Il tutto del presente lotto così come di ciascuno dei diversi lotti sopra indicati risulta meglio descritto in relativa relazione tecnica con allegati, redatti dalla CTU Geometra A. Mignani e depositati in data 25/09/2012 cui si rinvia ed in atti nella procedura esecutiva R.G. 88/2011 cui consegue la presente divisione R.G. 2044/2013.

La deliberazione sulle offerte ai sensi dell'art. 572 c.p.c. avverrà presso il Tribunale di Massa Piazza De Gasperi – palazzo di Giustizia, piano 1, aula udienze civili, o altra eventuale; in caso di pluralità di offerte si procederà immediatamente dopo alla gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

Le offerte d'acquisto, in bollo (pari Euro 16,00) e in busta chiusa devono essere depositate esclusivamente presso lo studio del sottoscritto professionista delegato in Carrara (MS), loc. Avenza, Via Prov.le Avenza-Sarzana 14, tel e fax 0585-855086 mail avvfmenconi@gmail.com; pec: avvfrancescomenconi@pec.it – cell. 339 1340086, entro il giorno antecedente la vendita dalle ore 9,30 alle ore 13,00; qualora la data ultima per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13.00 del giorno immediatamente precedente. Sulla busta il delegato alla vendita apporrà le indicazioni di cui all'art.571 u.c. c.p.c. ovvero esclusivamente il nome, previa identificazione, di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato alla vendita e la data fissata per l'esame delle offerte. Nessuna altra indicazione (né il nome delle parti, né il numero di ruolo della procedura etc...) deve essere apposta sulla busta, pena l'esclusione dalla vendita.

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

- nel caso in cui nella medesima esecuzione vengano posti in vendita più lotti differenti tra loro, le offerte dovranno essere depositate in buste separate per ciascun lotto che si intende acquistare;
- l'offerta contenuta nella busta dovrà essere effettuata mediante una dichiarazione 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, 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; se l'offerente è minorenne la dichiarazione 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;

- 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, **nonché** degli ulteriori oneri diritti e spese conseguenti alla vendita; detto termine **non potrà essere superiore a 120 giorni** dalla data di aggiudicazione, con la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve: circostanza questa che sarà valutata dal delegato o dal giudice ai fini della individuazione della migliore offerta;

- l'espressa attestazione di aver preso visione della perizia di stima del bene posto in vendita e per il quale si propone l'offerta, nonché dell'ordinanza di vendita e del presente avviso di vendita;

- all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, e copia del codice fiscale nonché un assegno circolare non trasferibile intestato: "**Tribunale di Massa giudizio di divisione rg. 2044/2013**", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Se l'offerente non presta cauzione 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.

L'offerta presentata è irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata. In caso di mancata presentazione e qualora l'offerta sia la sola presentata per quel lotto, il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente non presente. Le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, all'udienza e all'ora sopra detti.

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

In caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara 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 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, similmente all'ipotesi di vendita con incanto: ad Euro 1.000,00 per gli immobili con valore d'asta fino a Euro 50.000,00; ad Euro 2.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 50.000,00, sino ad Euro 120.000,00; ad Euro 3.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 120.000,00, sino ad Euro 200.000,00; ad Euro 5.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 200.000,00 e sino ad euro 500.000,00; ad euro 10.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 500.000,00. 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 avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, quando si ritiene che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, si dispone la vendita a favore del migliore offerente; in caso di offerte del medesimo valore, si aggiudica il bene a favore di colui che abbia prestato la cauzione più alta; in caso di cauzioni del medesimo importo, si aggiudica a favore di colui che abbia indicato il minor termine di pagamento per il versamento del saldo-

prezzo; in caso sia indicato un medesimo termine per il pagamento, si aggiudica il bene a favore dell'offerente che abbia depositato per primo la busta contenete l'offerta. 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 dinnanzi a sé per il medesimo giorno **16 luglio 2018 ore 10,30** ove, verificata la volontà delle parti di proseguire nelle operazioni di vendita, 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.

Si precisa inoltre che:

- la descrizione del bene risale al momento della stesura della perizia estimativa;
- ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile posto in vendita personalmente o, nel caso non intendesse far apparire il proprio nominativo, a mezzo di procuratore legale munito di procura notarile e tale procuratore parteciperà alla vendita "per persona da nominare";
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, (come da perizia che si intende qui trascritta) con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non

considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. 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.

- ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

- in caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà **versare il saldo prezzo**, dedotta la prestata cauzione, e **gli oneri, diritti e spese di vendita**, entro il termine indicato in offerta e, **comunque, entro giorni 120 dall'aggiudicazione stessa**. Tale versamento dovrà essere effettuato a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "**Tribunale di Massa giudizio di divisione rg. 2044/2013**" che verrà depositato sul conto corrente intestato e vincolato alla procedura. 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. 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. **In caso di mancato versamento del saldo prezzo e/o delle spese di trasferimento, di cui il professionista darà immediato avviso al giudice, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la prestata cauzione ex art. 587 c.p.c.**.

- 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.

- 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 TULB** 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, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dal decreto previsto dall'art. 574 cpc ovvero dalla data di aggiudicazione o dell'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese. Nel caso di vendita di più lotti, ciascun aggiudicatario o assegnatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese;

- 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;

- 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 e successive modificazioni, e/o alla disciplina di cui all'art. 46 comma 5° 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.

Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, salvo migliori descrizioni e più esatti confini come da relazione tecnica con allegati, redatti dalla CTU Geometra A. Mignani e depositati in data 25/09/2012 cui si rinvia ed in atti nella procedura esecutiva R.G. 88/2011 cui consegue la presente divisione R.G. 2044/2013. Relazione tecnica con allegati ai quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi, salvo eventuale condono edilizio, e disponibili per la consultazione sui siti internet www.asteannunci.it e www.tribunalemassa.it.

Per informazioni inerenti gli immobili suddetti è possibile rivolgersi al sottoscritto professionista delegato alla vendita avv. Francesco Menconi, in Carrara (MS), loc. Avenza, Via Prov.le Avenza-Sarzana 14, tel e fax 0585-855086; mail avvfmenconi@gmail.com avvfrancescomenconi@gmail.com; pec: avvfrancescomenconi@pec.it; cell. 339 1340086; .

Del presente avviso di vendita è data pubblica notizia mediante:

- pubblicazione sul sito denominato "Portale delle Vendite Pubbliche" del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'estratto dell'avviso sul quotidiano "Il Giornale", nelle pagine locali dedicate alle vendite giudiziarie del Tribunale di Massa, almeno 45 giorni prima della data di scadenza per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione dell'estratto dell'avviso su "Il Sole 24 ore" pagina nazionale dedicata al Tribunale di Massa, almeno 45 giorni prima della data di scadenza per la presentazione delle offerte;
- free press "Rivista aste giudiziarie Tribunale di Massa" free press "Rivista delle aste giudiziarie edizione Lombardia";

- pubblicazione del presente avviso e della perizia in atti per almeno quarantacinque giorni prima della scadenza per la presentazione delle offerte sui siti internet: www.asteannunci.it e pubblicazione sui relativi servizi correlati (oltre al servizio GPS Aste, Gestionale Aste e mail target) - www.asteavvisi.it–www.rivistaastegiudiziarie.it e www.tribunalemassa.it;

- gli utenti potranno richiedere altresì informazioni attraverso il numero verde 800630663.

È inoltre prescritta la seguente forma di pubblicità complementare:

- redazione di scheda informativa su "canale aste" – web TV www.canaleaste.it;

- servizio "Gestionale Aste" con inserimento dell'avviso di vendita sui principali portali internet immobiliari privati.

Salvo quanto espressamente modificato dal presente provvedimento, la pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate oltre che dalla ordinanza di vendita delegata sopra richiamata anche dalla nuova circolare "direttive per le operazioni di vendita ... ...ex art. 591 bis cpc post L. 132/2015 conv. D.L. 83/2015 dal Giudice delle Esecuzioni Dott. Pinna in data 01.10.2015" e e successive e comunque dalle "Disposizioni Generali in Materia di Vendita Immobiliare" emessa del Tribunale di Massa-Carrara consultabili anche sul sito internet www.tribunalemassa.it che si intende le parti abbiano visionato.

Carrara, lì 02 maggio 2018

Il Professionista delegato alla vendita

Avv. Francesco MANCONI