

TRIBUNALE DI MASSA

AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare n. 47/2016 R.G.

Il sottoscritto Avv. Marco Piazza, con Studio in Via Dante n. 27 – Massa (tel. 0585-41041; fax 0585-43924; cell. 335-6910365), delegato con ordinanza in data 8/2/2017 dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Massa, Dr.ssa E. Pinna, al compimento delle operazioni di vendita nella procedura in epigrafe

AVVISA

il giorno **24 novembre 2017 ad ore 9,30** avrà luogo presso il Tribunale di Massa, Piazza De Gasperi, Palazzo di Giustizia, piano I, aula delle udienze civili (oppure, in caso di indisponibilità, altra aula da individuarsi nella stessa mattina), la **vendita senza incanto** ai sensi degli artt. 570 e segg. c.p.c. del bene immobile costituente **lotto unico** e qui di seguito descritto: diritto di piena proprietà su appartamento ad uso civile abitazione, posto a piano primo e sottotetto (1° e 2° fuori terra) con corte esterna esclusiva e relativo posto auto esterno esclusivo, sito in Via Lungofrigido di Ponente n. 67 - Marina di Massa (MS) e così censito al N.C.E.U. del Comune di Massa: l'appartamento a fg. 139 part. 616 sub 7, cat. A/2, cl. 5, P-T-1°-2°, vani 5, superficie escl use quelle scoperte mq. 115, rend. cat. € 787,60; il posto auto a fg. 139 part. 616 sub 15, cat. C/6, cl. 1, superficie mq. 14, rend. cat. € 26,03. L'appartamento è composto al piano primo da: ingresso, soggiorno-pranzo con angolo di cottura a vista, disimpegno, due camere da letto, ba-

gno e due terrazze a livello, accessibili direttamente dal soggiorno e dalla camera; al piano secondo (sottotetto), da ampio vano adibito a gioco bimbi/stenditoio, ripostigli e bagno, collegati al piano sottostante mediante scala interna ubicata nell'ingresso; il tutto esposto sui lati ponente, monti e levante del fabbricato condominiale che lo comprende. Il posto auto esterno esclusivo è il terzo accedendo dal lato mare all'area condominiale. L'accesso al fabbricato in cui è compreso l'appartamento avviene mediante strada privata asfaltata, utilizzata anche da altre residenze, che da Via Lungofrigido di Ponente, attraverso un cancello carrabile, giunge all'area comune del complesso edilizio ove sono ubicati i posti auto scoperti; l'ultimo tratto di strada risulta sterrato. Il complesso immobiliare ha diritto di passo a piedi e carrabile, e passaggio di condutture sull'esistente passo privato sui terreni ai mapp.li 605-589-597 del foglio 139. Il complesso è costituito da due fabbricati residenziali di forma rettangolare, posti parallelamente l'uno all'altro; tra loro è inserita la corte comune con gli ingressi alle unità immobiliari, distinta con il mapp. 616 sub. 9. L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in questione è posto sul lato levante (identificato con la lettera "B" dalla D.I.A. n° 1999507/1999). Attualmente non risulta costituito in condominio, essendo il numero dei condomini inferiore ad otto.

Conformità catastale: sono state riscontrate le seguenti irregolarità: 1) diversa distribuzione degli spazi interni con murature ed aperture interne poste in maniera differente rispetto a quanto progettato; 2) ridistribuzione interna dei locali accessori (sottotetto) in origine li-

cenziato come unico vano; 3) modifiche esterne comprendenti: diversa distribuzione della forometria sul lato Levante e Ponente, dove si riscontrano lievi spostamenti delle posizioni delle aperture; modifica delle scale di accesso all'unità immobiliare; diverso posizionamento e dimensione del portoncino di ingresso all'unità immobiliare; diverso posizionamento dei lucernai di piano sottotetto; 4) mancata realizzazione della pompeiana lato ponente e del tettuccio di separazione delle due terrazze poste sul lato levante. Le stesse sono regolarizzabili mediante presentazione di nuovo accatastamento con preventivabile spesa di € 550,00 comprensivi di oneri professionali.

Conformità edilizia: sono state riscontrate le seguenti irregolarità: 1) relativamente al giardino esclusivo, si ha che nella planimetria dell'ultimo atto edilizio non è rappresentato il cancello pedonale allo stato rilevato, ed inoltre, sempre dal raffronto tra i grafici di progetto e la planimetria catastale, risulta non corretta la rappresentazione del perimetro, e quindi la consistenza, della porzione di giardino sul lato monte; 2) al piano primo, l'unità immobiliare risulta realizzata diversamente da quanto rappresentato negli elaborati grafici di progetto, in particolare per una diversa distribuzione degli spazi interni con murature ed aperture interne poste in maniera differente rispetto a quanto progettato; 3) al piano sottotetto, l'originario unico locale è stato ridistribuito mediante tramezzature in muratura atte a costituire più locali; 4) modifiche esterne: diversa distribuzione della forometria sul lato Levante e Ponente, dove si riscontrano lievi spostamenti delle posizioni delle aperture; modifica delle scale di accesso all'unità

immobiliare; diverso posizionamento e dimensione del portoncino di ingresso all'unità immobiliare; diverso posizionamento dei lucernai di piano sottotetto; 5) mancata realizzazione della pompeiana lato ponente e del tettuccio di separazione delle due terrazze poste sul lato levante. Le opere di cui ai punti 4)-5) non sono al momento sanabili e pertanto andranno ripristinate. Tutte le restanti opere di cui ai precedenti punti sono sanabili, con un costo preventivabile in € 10.000,00 circa, già detratto dal valore di stima.

L'immobile è munito di impianto elettrico e termico autonomo a metano, entrambi a norma, ed è attualmente occupato dal proprietario.

Il prezzo base viene stabilito, in considerazione di precedente vendita andata deserta, in **€ 168.750,00** - offerta ammissibile **€ 126.562,50**.

Il sottoscritto delegato alla vendita dispone altresì, per l'eventualità che la vendita vada deserta, la convocazione delle parti dinanzi a sè per il medesimo giorno **24 novembre 2017 ad ore 9,30** per verificare la volontà delle parti di proseguire nella divisione, e per fissare quindi nuova vendita e dettare le relative condizioni.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1) Tutti, tranne il debitore, sono ammessi a presentare offerta per l'acquisto dell'immobile, personalmente ovvero a mezzo di procuratore legale munito di procura notarile, che parteciperà alla vendita "per persona da nominare". Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa indirizzata all'Avv. Marco Piazza, professionista delegato alla vendita, presso il suo studio sito in Massa, Via

Dante n. 27, **entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita**;

2) L'offerta di acquisto dovrà effettuarsi mediante dichiarazione in bollo contenente:

a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico dell'offerente a cui andrà intestato l'immobile, il quale dovrà anche presentarsi personalmente all'udienza fissata per la vendita, fatto salvo il caso in cui la dichiarazione sia resa da procuratore legale che parteciperà alla vendita "per persona da nominare". Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se si tratta di società, dovrà essere altresì allegato certificato CCIAAA da cui risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è presentata;

c) l'indicazione del prezzo offerto, che **potrà essere pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta**, a pena di inefficacia;

d) il termine e il modo di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri tributari, diritti e spese comunque conseguenti alla vendita, termine che non potrà essere superiore a **120 giorni dalla data di aggiudicazione**. Lo stesso potrà essere indicato in misura inferiore, ciò che potrà essere valutato ai fini dell'individuazione della miglior offerta;

e) l'espressa attestazione di aver preso visione della perizia di stima del bene oggetto della vendita e per il quale si propone l'offerta, nonché del presente avviso di vendita.

3) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente nonché assegno circolare non trasferibile intestato a "PROC. 47 2016 RGEI C/O DELEGATO PIAZZA MARCO" per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

4) L'offerta presentata è irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata. In caso di mancata presentazione e ove si tratti di unica offerta presentata, il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente non presente.

5) Il giorno fissato per la vendita le buste saranno aperte alla presenza degli offerenti. In caso di unica offerta, e se questa è pari o superiore al 75% del prezzo base sopraindicato, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente, salvo che non vi siano istanze di assegnazione da parte dei creditori. In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, anche in caso di mancanza di adesione alla gara. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 60 (sessanta) secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo che si stabilisce nella misura di **€ 3.000,00**.

Se la gara non può aver luogo per mancata adesione degli offerenti, e ove si ritenga che non vi sia possibilità di conseguire

prezzo superiore con nuova vendita, si potrà disporre l'aggiudicazione a favore del miglior offerente, ovvero, in caso di offerte di pari valore, sulla base - nell'ordine - della cauzione più alta; del minor termine di versamento del saldo-prezzo; della priorità temporale nella presentazione dell'offerta.

6) Il pagamento del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione, pena la decadenza dall'aggiudicazione stessa con perdita del 10% versato a titolo di cauzione. Il versamento dovrà essere effettuato a mani dell'Avv. Marco Piazza, delegato alla vendita, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "PROC. 47 2016 RGEI C/O DELEGATO PIAZZA MARCO".

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Si precisa che:

a) la descrizione del bene risale al momento della stesura della perizia estimativa redatta dal Geom. Massimo Cristiano Radicchi, depositata il 29/12/2016, allegata al fascicolo del giudizio, da consultarsi da parte dell'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne una migliore descrizione del bene stesso, l'esistenza di eventuali pesi e oneri e quant'altro attinente;

b) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, difformità urbanistico-edilizie e quant'altro,

il tutto come descritto nelle perizie estimative sopra citate;

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. Di conseguenza, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad es., 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 del bene;

e) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a cura della procedura.

f) se l'immobile risulta occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la sua 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, ivi comprese le imposte di registro e/o di IVA se dovuta, così come la

metà del compenso del Professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali, in applicazione dell'art. 2 comma 7 D.M. 15/10/ 2015, n. 277. Il relativo importo verrà determinato entro 10 giorni dall'avvenuta aggiudicazione, in via provvisoria e salvo conguaglio, dal professionista delegato alla vendita. Tali oneri e spese dovranno essere versati dall'aggiudicatario entro il termine e con le modalità indicate per il saldo del prezzo, mediante separato assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura;

i) per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28 febbraio 1985 n. 47 e successive integrazioni e modifiche;

l) in nessun caso la vendita come sopra fissata potrà essere sospesa o rinviata dal professionista delegato senza espressa autorizzazione o provvedimento del Giudice dell'Esecuzione.

Salvo quanto espressamente modificato dal presente avviso, alla vendita si applicano le "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari", predisposte dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, che si possono visionare presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Massa; in ogni caso, per tutto quanto qui non espressamente previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

Si informa, infine, che il sottoscritto Avv. Marco Piazza è stato altresì nominato Custode giudiziario del bene oggetto di vendita e

che è possibile rivolgersi allo stesso per ogni ulteriore e pertinente informazione ai recapiti pure sopra precisati.

Massa, li 30/06/2017

Il professionista delegato alla vendita

Avv. Marco Piazza

RELAZIONE DI AFFISSIONE

L'anno 2017 e in questo giorno del mese luglio, a richiesta dell'Avv. Marco Piazza nella sua qualità di Professionista delegato alla vendita nella procedura esecutiva immobiliare n. 47/16 R.G. del Tribunale di Massa, io sottoscritto Ufficiale Giudiziario addetto all'U.N.E.P. del Tribunale di Massa ho affisso il sopraesteso avviso di vendita all'Albo del Tribunale di Massa, ivi lasciandolo esposto per tre giorni consecutivi