

**TRIBUNALE DI MASSA**

**AVVISO DI VENDITA**

**Procedura esecutiva immobiliare n. 42/2015 R.G.**

Giudice: Dott. G. Maddaleni - Custode giudiziario e professionista delegato alle operazioni di vendita: Avv. Marco Piazza.

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 27/7/2016 dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Massa, al compimento delle operazioni di vendita nella procedura in epigrafe

**AVVISA**

il giorno **24 novembre 2017 ad ore 09,30** 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 sull'unità immobiliare sita in Via Coloretta snc, Fraz. Colo-retta, Zeri (MS) e costituita da: **1)** abitazione in villino, distinta in catasto a foglio 43, part. 897, sub 1, piano S1-T-1, cat. A/7, cl. 2, consistenza 13, rendita € 1.678,48; **2)** autorimessa a foglio 43, part. 897, sub 2, piano S1, categoria C/6, classe 5, consistenza 61, rendita € 170,12; **3)** ente urbano a foglio 43, part. 897, superficie mq. 1437.

Il fabbricato insiste sul mappale 897 del foglio 115 che ha forma trapezoidale e confina con la via di Coloretta sui lati nord-est e sud-

est mentre a nord-ovest con il mappale 935, stradello di accesso al mappale 1053 che confina con il terreno sul lato sud-est. La proprietà è totalmente recintata con inferriate, mancanti solo sul lato est perché comunque ben disegnata dal muro di sostegno, che divide la proprietà da quella adiacente, e dal cordolo che corre lungo la scala in pietra nel giardino. Al fabbricato si accede da via di Coloretta mediante cancello carraio che immette all'area esterna pertinenziale. Il terreno è destinato a giardino; la porzione verso nord presenta un'area pavimentata con pietre irregolari posate su platea in cemento. Da essa si accede al piano seminterrato e in particolare al garage mediante porta basculante. Dall'area pavimentata esterna si accede altresì, mediante scale rivestite in pietra, all'ingresso principale della villa posto sul lato est a livello intermedio tra il piano terra e il piano primo, e da qui al pianerottolo centrale della scala interna che collega i detti piani terra e primo. Scendendo la scala, si arriva al piano terreno e in particolare al corridoio che immette al salone principale, dove è presente uno spazio destinato ai divani, in parte soppalcato, e una zona pranzo; entrambi gli spazi comunicano con un'ampia veranda coperta esposta a nord. Dal corridoio si accede inoltre alla cucina abitabile provvista di terrazza esterna, alle due camere, al bagno e alle scale di accesso al piano seminterrato. Al piano seminterrato sono presenti oltre il garage, la centrale termica, due ambienti destinati a cantina e uno scannafosso. Lo scannafosso è accessibile dalla cantina e isola la porzione di fabbricato adiacente al pendio del monte. Tornando all'ingresso principale e salendo le scale si arriva

al piano primo contraddistinto da un corridoio centrale che costituisce un unico ambiente con lo spazio di lettura che affaccia sul salone del piano terreno e che permette attraverso l'accesso secondario della villa di uscire nel giardino; al piano primo sono inoltre presenti tre stanze da letto, di cui una dotata di bagno, e un bagno.

L'immobile si presenta in uno stato di conservazione scadente essendo rimasto disabitato e solo di recente rioccupato. Interventi di manutenzione, anche ordinaria, non sono stati realizzati dato lo stato di abbandono delle aree esterne, del giardino e dell'interno della villa. Sono presenti fessurazioni interne ed esterne nella porzione nord del fabbricato; lesioni importanti lungo la recinzione lato ovest e cedimenti anche a livello del giardino. Le lesioni interne si sono manifestate a livello del solaio del soppalco e delle murature di tamponamento nella porzione del salone. Le lesioni esterne oltre che sulle tamponature si sono manifestate in cedimenti tra il fabbricato e il piazzale di accesso al fabbricato. Internamente al fabbricato è da notare con particolare attenzione il muro di cemento a contenimento del pendio che definisce sul lato sud del fabbricato lo scannafosso; in esso sono presenti lesioni a livello di struttura con apertura di qualche millimetro, che fanno trafilare l'acqua presente nel terreno, rotazioni e cedimenti al piede come meglio evidenziato nelle foto allegate alla perizia. Tale situazione, derivante da movimenti del versante su cui è costruito l'immobile, è evidenziata anche a livello geologico; infatti, il fabbricato insiste in una zona a pericolosità geologica G3. La necessità di fronteggiare eventuali instabilità del pendio provocate da una

cattiva regimazione delle acque superficiali e meteoriche ha fatto sì che negli anni la proprietà abbia richiesto la possibilità, concessa dal Comune, di fare a monte (lato sud del fabbricato) una trincea drenante e a valle (lato nord del fabbricato) una cordatura armata con micropali e tiranti a miglior stabilità del fabbricato. Le opere di messa in sicurezza del fabbricato concesse non sono state realizzate, ma sicuramente avrebbero, se ben realizzate, attenuato lo scivolamento del fabbricato che sta producendo il quadro di fessurazioni e cedimenti indicati in precedenza e destinati ad aggravarsi con il tempo e l'abbandono. Dai sopralluoghi effettuati il 5/4/2016 e l'8/6/2016 si è potuto verificare che il quadro fessurativo era rimasto pressoché invariato per quanto riguarda la porzione nord del fabbricato e la recinzione; si è invece notato un leggero aggravamento della situazione a monte in corrispondenza della parete in c.a. dello scannafosso. Da ulteriore sopralluogo effettuato il 10/1/2017 si è rilevata una probabile accentuazione dei suddetti fenomeni, relativamente alla zona esterna adibita ad area di sosta e a quella di accesso all'abitazione, mentre rimangono inalterate le altre situazioni già rilevate.

Quanto alla conformità edilizia e catastale dell'immobile, è stata riscontrata la presenza di pareti divisorie interne delimitanti il vano scale che immette nel garage, in difformità dal progetto a suo tempo assentito. Tale irregolarità non è da ritenersi di particolare rilievo, potendo le opere essere facilmente demolite ovvero sanate con: a) comunicazione tardiva di opere interne non strutturali e pagamento della relativa sanzione di € 1.000,00; b) un nuovo accata-

stamento delle stesse, con un onere di € 600,00.

L'immobile è attualmente occupato da familiare dell'esecutata.

Il prezzo base, tenuto conto che le precedenti vendite sono andate deserte, viene stabilito con ulteriore riduzione del 25% e quindi nella misura di **€ 60.486,33** – offerta ammissibile **€ 45.364,75**.

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 09,30** per verificare la volontà di proseguire nell'esecuzione da parte del creditore procedente e/o di altro creditore munito di titolo esecutivo, 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 esecutato, 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 inte-

stato 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 av-viso di vendita.

3) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente nonché assegno circolare non trasferibile intestato a "PROC. 42/2015 RGEI C/O DELEG. 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 **€ 2.000,00**.

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. 42/2015 RGEI C/O DELEG. PIAZZA MARCO".

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

Si precisa che:

- a) la descrizione del bene risale al momento della stesura della perizia estimativa redatta dall'Arch. Federico Costucci, depositata il 20/06/2016 e allegata al fascicolo del giudizio, nonché le successive relazioni sullo stato dei luoghi redatte dal medesimo e dal custode giudiziario, atti da consultarsi da parte dell'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne la 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 nella perizia estimativa sopra citata;
- 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; 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 tra-

sferibile intestato alla procedura. Altrettanto è a dirsi per il 50% del compenso del professionista delegato, relativo alla fase di trasferimento dell'immobile, che è pur esso a carico dell'aggiudicatario, unitamente alle relative spese generali, ai sensi dell'art. 2 comma 7 D.M. 227/15;

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 è stato altresì nominato, con il provvedimento di cui sopra, 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 26/07/2017

Il professionista delegato alla vendita

Avv. Marco Piazza

## **RELAZIONE DI AFFISSIONE**

L'anno 2017 e in questo giorno                      del mese di agosto, a richiesta del-l'Avv. Marco Piazza nella sua qualità di Professionista delegato alla vendita nella procedura esecutiva n. 42/15 R.G. del Tribunale di Massa, io sottoscritto Ufficiale Giudiziario addetto all'U.N.E.P. del Tribunale di Massa ho affisso copia del sopraesteso avviso di vendita all'Albo del Tribunale di Massa, ivi lasciandolo esposto per tre giorni consecutivi.