

TRIBUNALE DI MASSA

AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare n. 82/2016 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 del 23/3/2017 dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Massa, Dr. G. Maddaleni, 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 fabbricato composto da n. 3 piani complessivi fuori terra e circostante terreno, siti in Massa, Via Dei Colli, Via Prov.le Antona-Arni n. 46 - Loc. Porneta. Il fabbricato comprende: **A)** porzione in corso di costruzione, censita in catasto a fg. 46, part. 15, sub 1, piano T-1, cat. F/3; **B)** abitazione di tipo civile, fg. 46, part. 15, sub 2, cat. A/3, cl. 2, vani 5, rendita € 490,63; **C)** terreno censito come ente urbano a fg. 46, part. 15, superficie 942 mq.

Il corpo A è sito al piano terra e primo, ma non è stato possibile rilevare la planimetria del piano terreno per motivi igienici; risulta peraltro evidente lo stato di abbandono in cui riversa da tempo: intonaci e pavimenti non presenti così come parte degli infissi. E' accessibile

solamente dal giardino attraversando la vegetazione presente. Il piano primo si presenta in condizioni leggermente migliori; vi si accede dalla terrazza estesa sul terrapieno esterno ed è composto da soggiorno con cucinotto, n°3 camere da letto oltre al servizio igienico, costruito abusivamente e per il quale è stata prevista la demolizione e ricostruzione all'interno di una camera del piano primo. E' munito di impianto elettrico non a norma, mentre è privo di impianto di riscaldamento. Condizioni generali dell'immobile pessime; gli impianti sono solo parzialmente presenti e la distribuzione interna completata in parte. Il piano terra è stato utilizzato negli ultimi anni come deposito attualmente in stato di abbandono.

Il corpo B) è costituito da unità immobiliare sita a piano secondo, consta di locale adibito a cucina, bagno diviso in n°2 servizi igienici, ed ampio locale adibito a camera da letto/sala da pranzo. Completano la proprietà terrazzo prospiciente verso valle. Superficie complessiva di circa mq 65,00 con altezza utile interna di circa m. 2,68. L'immobile, costruito nel 1983 e ristrutturato nel 2005, versa in condizioni generali sufficienti, infissi e porte interne in legno, evidentemente derivanti dall'ultima ristrutturazione. Esiste impianto elettrico non a norma.

Il corpo C) è costituito dal terreno circostante, di pertinenza dell'abitazione, occupato da colture erbacee selvatiche. Lo stato di conservazione è pessimo, versando in totale abbandono. E' censito come destinazione di zona "Orto Botanico" secondo le norme del piano regolatore generale vigente; inoltre con delibera Consiglio Comuna-

le n°58 del 24/07/2015 è stato adottato il Regolamento Urbanistico, il che prevede come quadro progettuale ricadente nel sistema territoriale montano - aree boscate, con vincolo del Parco regionale delle Alpi Apuane, e vincolo idrogeologico, oltre alla parziale pericolosità geomorfologica elevata.

L'immobile esternamente è accessibile da cancello scorrevole che dà su un'aia di discrete dimensioni, collegata ad un giardino a terrazzamenti. Peraltro il terreno (mapp.li 307-335-334) attraverso il quale il fabbricato risulta accessibile è di proprietà della Provincia di Massa Carrara. Nell'atto di provenienza 24/07/2000 rep. 37863 a rogiti Notaio A. Bianchi, la venditrice dà atto che "esiste un diritto di passaggio attraverso la contigua proprietà della provincia di Massa Carrara con diritto di occupazione dei terreni limitrofi come risulta dal decreto di concessione rilasciato dalla provincia di Massa Carrara, dietro pagamento di un canone per occupazione suolo permanente di £ 975.000 in data 25/05/2000 pratica n°12836 protocollo 11185". Allo stato non è risultato possibile accertare se tale concessione sia o possa ritenersi tuttora in essere a favore anche dell'esecutata ovvero se un futuro aggiudicatario debba richiedere all'Ente proprietario il rilascio di nuova concessione a condizioni eventualmente diverse. Di tutto ciò si è comunque tenuto conto nella stima dell'immobile, il cui valore è stato corrispondentemente decurtato.

Conformità catastale. Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione pareti interne ed aperture, regolarizzabili mediante nuovo accatastamento. Planimetria non depositata (unità in

corso di costruzione).

Conformità urbanistica. Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: corpo A) costruzione di servizio igienico al posto di una porzione di terrazzo al piano primo, regolarizzabile solo mediante demolizione; diversa distribuzione degli spazi interni sia al piano terra che piano primo (sub 1), regolarizzabile mediante sanatoria con presumibile costo di € 3.500,00; corpo B) diversa distribuzione interna dell'intero immobile (pareti, porte, etc.), regolarizzabile mediante sanatoria; altezze interne non conformi (cucina in 2,68 mt a differenza dei 2,90 presenti sull'ultima autorizzazione edilizia) regolarizzabile con demolizione del pavimento per recupero altezza, con costo complessivo di € 2.500,00.

Il prezzo base viene stabilito, in considerazione di precedente vendita andata deserta, in **€ 93.421,72** - offerta ammissibile **€ 70.066,29**.

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 esecuzione 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 presen-

tate 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 minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se si tratta di società, dovrà essere 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. 82 2016 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. 82 2016 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 dal Geom. Marco Mario Bianchi, depositata il 4/3/2017, 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