

TRIBUNALE DI MASSA  
Esecuzione immobiliare n. 110/2014  
Giudice: Dott. Giovanni Maddaleni  
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; cell: 335360114; mail: [marcolavaggi@studioelabor.it](mailto:marcolavaggi@studioelabor.it) ; pec: [marcopio.lavaggi@pec.commercialisti.it](mailto: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 Dott.ssa Elisa Pinna in data 21.12.2015,

**DISPONE CHE**

Innanzi a sé, **in data 20 NOVEMBRE 2017 ore 12,30** 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 Geom. Alessandra Mignani del 04/08/2015 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 UNICO: PREZZO BASE €. 56.152,00 – OFFERTA MINIMA PRESENTABILE (PARI AL 75% DEL PREZZO BASE): EURO 42.114,00 –**

**Offerta minima in aumento: Euro 2.000,00.**

- **Descrizione:**

diritto della piena proprietà di fabbricato ad uso civile abitazione disposto su due livelli oltre accessori e piccola resede esclusiva con circostanti terreni pertinenziali incolti sito in Podenzana (MS), frazione Laghi loc. Serracurta via Provinciale n. 4.

Il tutto censito catastalmente al N.C.E.U. del comune di Podenzana al foglio 9 mappale 1400 categoria A/3 classe 2 consistenza 7,5 vani e al N.C.T. Foglio 9 Mappale 389 di mq. 610; mappale 391 di mq.242; 529 di mq. 2. 332; mappale 1399 di mq. 1.747.

L'immobile risulta occupato da uno degli esecutati. Liberazione a carico della procedura.

La relazione peritale del CTU Geom. Alessandra Mignani specifica, tra l'altro, quanto segue: *“Il fabbricato principale è il risultato di un insieme di interventi di ristrutturazione ed ampliamento del preesistente fabbricato edificato in data ante 1967 di cui ancora si individuano ancora alcune murature perimetrali”* ..... *“La struttura portante del fabbricato è mista: costituita da muratura portante in pietra dello spessore di circa 55cm per quanto riguarda la porzione di fabbricato originario, e da una intelaiatura a travi e pilastri in cemento armato e tamponature in laterizio dello spessore di circa 33 cm per tutta la porzione in ampliamento. I solai sono tutti in laterocemento sia quello contro terra che interpiano che verso il sottotetto e di copertura ad esclusione della porzione di solaio contro terra nella porzione originaria del fabbricato.*

*Attualmente il fabbricato risulta composto da due livelli oltre un sottotetto non abitabile.*

*Al piano terra sono ubicati due ampi vani ad uso cantina, quattro ripostigli, un vano di disimpegno ed un vano configurato come portico, oltre alla corte esclusiva circostante il fabbricato.*

*Le pavimentazioni del piano terreno sono principalmente in battuto di CLS (solo massetto) e gli intonaci assenti o al grezzo se non vetusti come nella porzione del fabbricato originario, ad esclusione dei vani ripostiglio 1-2-3-4 che risultano pavimentati con piastrelle in monocottura ed intonacati e verniciati con pittura a tempera di colore bianco. Gli infissi sono prevalentemente assenti o in legno privi di serrature, vetusti e cadenti ad esclusione dei vani ripostiglio 2-3-4 che risultano in ferro zincato ed in buono stato e con serrature efficienti.*

*Al piano primo da: Ingresso, soggiorno, ampia cucina, due camerette, disimpegno, bagno e camera matrimoniale con bagno interno, balcone lato sud e due porticati di cui uno all'ingresso dell'edificio e l'altro in facciata Est.*

*Il piano sottotetto consiste in un vano tecnico a cui si accede dall'interno dell'abitazione attraverso una botola posta nel solaio e utilizzando una scala amovibile; la scala non è stata rinvenuta sul posto pertanto non è stato possibile raggiungere e rilevare tale locale”* ....

*“La consistenza degli immobili oggetto di stima è stata calcolata tenendo conto dei muri interni ed esterni e metà dei muri in comunione con altre proprietà esclusive o comuni:*

| <i>Immobile</i>  | <i>Superficie Lorda</i>  | <i>Superficie non Residenziale</i>  |
|--|--|---|
| <b><i>Abitazione</i></b><br><i>fg. 9 mapp. 1400</i>  | <i>127,65 mq.</i>  | <i>42,00 mq. Terrazzo P.1</i><br><i>70,83 mq. Cantina al P.T.</i><br><i>97,00 mq. porticato al P.T.</i> |
| <b><i>Corte esclusiva</i></b><br><i>fg. 9 mappale 1400</i>   | <i>Totale complessivo = 70,00 mq.</i>  |   |
| <b><i>Terreni</i></b><br><i>fg. 9 mappale 389</i><br><i>fg. 9 mappale 391</i><br><i>fg. 9 mappale 529</i><br><i>fg. 9 mappale 1399</i> | <i>610,00 mq.</i><br><i>242,00 mq.</i><br><i>2.332,00 mq.</i><br><i>1.747,00 mq.</i> |   |
|  | <i>Totale complessivo = 4.931,00 mq.</i>   |   |

In merito allo stato di manutenzione generale dell'immobile questo risulta molto scarso per il piano terreno e insufficiente per il piano primo, completamente assente per i terreni circostanti.

**- Situazione Urbanistica/Agibilità/Regolarità Catastale.**

La costruzione risulta iniziata in parte prima del 01.09.1967 e successivamente è stato oggetto dei seguenti interventi edilizi autorizzati:

- 1) Concessione Edilizia in data 20/10/1980 con decisione n° 756 del Comune di Podenzana con cui veniva autorizzato un ampliamento "una tantum" ai sensi della L.R. 10/79.
- 2) Condono Edilizio per cui il Comune di Podenzana ha rilasciato la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 111/1999 , ai sensi delle Leggi 28.2.1985 n. 47 / 23.12.1994 n. 724 per opere eseguite in difformità alla Concessione Edilizia consistenti nella difforme realizzazione dell'immobile rispetto al progetto della precedente C.E. ovvero: parziale demolizione della struttura originaria, modifiche di aperture interne ed esterna, diverse disposizione dei terrazzi, diversa distribuzione interna così come meglio rappresentato nei grafici di sanatoria.
- 3) Denuncia di Inizio Attività n. 3183 del 10/8/2000 pratica 2034/2000. per: "Realizzazione di rimessa interrata e di scala di accesso a fabbricato civile"
- 4) Denuncia di Inizio Attività n. 806 del 05/06/2008 per: "Realizzazione di strada recinzione e cancello carrabile"N.B. Tale autorizzazione rilasciata non è stata mai attuata fisicamente sui luoghi.

Il perito evidenzia altresì come:" *Dai registri Comunali non è stata rintracciata l'abitabilità*

*dell'immobile e allo stato attuale gli immobili, risultano essere privi di abitabilità e non legittimi.”*

Sono state, inoltre, riscontrate le seguenti difformità sia relativamente ad opere sanabili che non sanabili da ripristinare:

**a) Opere sanabili** in base alla tipologia quale interventi di manutenzione straordinaria per lavori già eseguiti ART. 209 LRT 65/2014 :

- Demolizione di porzione di muratura portante interna al fabbricato;
- Trasformazione di porta in finestra al piano terreno sul lato nord del fabbricato;
- Difforme distribuzione interna a piano primo;
- Difforme realizzazione delle scale di accesso al piano primo;
- Difforme realizzazione di vano autorimessa, intercapedine e sottoscala;

**b) Opere non sanabili da ripristinare** perché non conformi alle autorizzazioni rilasciate e non ammissibili con la normativa vigente:

- realizzazione di manufatto ad uso tettoia sita a piano terra ed insistente sul mappale 1399;
- realizzazione di manufatto ad uso stalla sita a piano terra ed insistente sul mappale 1399;
- Aumento di volume a piano terreno mediante realizzazione di tamponature del portico previsto da progetto;
- realizzazione di porticato in legno antistante l'ingresso al fabbricato principale a piano primo.
- realizzazione di porticato in legno sulla terrazza est del fabbricato principale a piano primo.

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

**- Modalità presentazione offerte**

Le offerte d'acquisto, in bollo e in busta chiusa devono essere depositate esclusivamente presso lo studio del sottoscritto professionista delegato, Dott. Marco Lavaggi, in Marina di Carrara (MS), Via Ingolstadt n. 12, **entro le ore 12,30 (sabato e domenica esclusi) del giorno Venerdì 17 Novembre 2017, previo appuntamento telefonico.**

Sulla busta deve essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del professionista

delegato e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. Nessuna altra indicazione (né il nome delle parti, né il numero di ruolo della causa etc.) deve essere apposta sulla busta, pena l'esclusione dalla vendita.

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. 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 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 beni 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: **PROCEDURA ESEC. IMM. RGE 110/2014** 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.

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 all'importo sopra indicato e pari a Euro 2.000,00.

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 **20 Novembre 2017 alle ore 12,30**, 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 22.03.2016 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 **PROCEDURA ESEC. IMM. RGE 110/2014** da depositarsi sul conto corrente intestato 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.

- 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,

manca 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 Geom. Alessandra Mignani, 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](http://www.tribunalemassa.it) - [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it).

Si informa inoltre che giusta delega del Giudice Dr.ssa Elisa Pinna, 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 oppure cell. 335360114.**

#### **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, sui siti: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e relativi servizi correlati – [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) - [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) e relativa sezione Aste Giudiziarie del Tribunale di Massa

[www.tribunalemassa.it](http://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](http://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 disposizioni di legge.

Marina di Carrara, 17/08/2017

Il professionista delegato alla vendita

Dott. Marco Lavaggi