



**Tribunale Civile e Penale di Massa**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**Procedura Esecutiva Immobiliare RGE nr. 154/12**

Giudice Esecuzioni: Dott.ssa Elisa Pinna

Delegato alla vendita: Dr. Roberto Serafini

Custode Giudiziario: Dr. Roberto Serafini

Il sottoscritto, Dott. Roberto Serafini, quale Professionista Delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c, con studio in Pietrasanta (LU) Via Aurelia Nord Km 367, tel. 0584/361559 e fax 0584/361560

- visto il provvedimento del Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Elisa Pinna in data 11/02/2016;
- visti gli artt. 591 bis e 570 c.p.c.;

**AVVISA**

chiunque vi abbia interesse (eccetto il debitore) che **il giorno 13 novembre 2017 ore 09.30** presso il Tribunale di Massa, Piazza A. De Gasperi sala udienze civili, piano 1° (Palazzo di Giustizia) o altra disponibile, avrà luogo la

**VENDITA SENZA INCANTO**

dei beni immobili in appresso descritti nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e sue successive modificazioni e integrazioni (anche in riferimento alla situazione degli eventuali impianti tecnologici).

**LOTTO UNICO**

Diritto della piena proprietà di villetta unifamiliare disposta su due piani fuori terra oltre a locali accessori al piano seminterrato e ampia corte pertinenziale con piscina, ubicata nel comune di Massa (MS), via Del Melaro n. 4.

Il piano seminterrato è accessibile sia dall'esterno mediante scivolo e rampa di scale, sia dall'interno a mezzo di doppia rampa di scale collegata al piano terra.

L'abitazione risulta composta internamente di garage, locale attrezzi, cantina, locale caldaia, WC e disimpegno, al piano seminterrato, ingresso, soggiorno, cucina con dispensa, camera/studio, bagno, disimpegno, balcone, porticato lato nord e lato sud, al piano terra e salotto, n° 3 camere, n° 2 bagni, spogliatoio, disimpegno, n° 4 balconi e terrazza al piano primo, collegato al piano terra a mezzo scala interna.

L'area che circonda il fabbricato, contraddistinta al Fg. 73, mapp. 743, sub 3, B.C.N.C di pertinenza

esclusiva dei sub 1 e 2 risulta adibita per la maggior porzione a giardino, passaggi e camminamenti, oltre alla presenza di una tettoia adibita a posto auto collocata in adiacenza dell'ingresso carraio. Il tutto correlato da ampia piscina di dimensioni planimetriche di ml 8,00x18,00, posta sul lato sud dell'immobile.

La zona piscina è provvista di un gazebo, manufatto adibito a doccia e locale interrato adibito a locale tecnico piscina.

La proprietà è delimitata su tre lati da rete metallica su cordolo in calcestruzzo e sul lato che guarda la strada da muri in pietra e ringhiera in ferro zincato.

L'accesso al bene è consentito da due ingressi distinti di cui uno carraio, munito di dispositivo per l'apertura elettrica a distanza, e l'altro pedonale.

Il perito stimatore in sede di accesso ha riscontrato le seguenti difformità urbanistiche:

#### **PIANO SEMINTERRATO**

- realizzazione di un bagno con superficie utile di mq 5 nel locale adibito a garage;
- demolizione totale della parete divisoria posta tra il locale cantina e il disimpegno;
- chiusura di n° 3 bocche di lupo;

#### **PIANO TERRA**

- ampliamento del bagno a discapito del locale ripostiglio;
- modeste difformità presenti nelle tramezzature del locale soggiorno;
- diversa distribuzione del balcone posto sul lato ovest;

#### **PIANO PRIMO**

- ridimensionamento della zona destinata a salottino e creazione di un balcone;

#### **AREA PERTINENZIALE**

Tutte le sotto indicate opere sorgono senza titolo abilitativo:

- piscina
- gazebo
- tettoia adibita a posto auto
- manufatto adibito a doccia
- locale interrato adibito a locale tecnico piscina.

Le difformità che ricadono sull'immobile oltre la piscina e il locale tecnico risultano sanabili applicando l'art. 140 LRT n° 1/05 mentre i manufatti posti nell'area pertinenziale possono essere regolarizzati usufruendo dell'art. 40 comma 6 della Legge 47/85.

La chiusura delle n° 3 bocche di lupo al piano seminterrato necessita del ripristino delle stesse.

Le planimetrie catastali presentano modeste difformità interne e dovranno, pertanto, essere aggiornate a cura e spese dell'acquirente.

Il bene è provvisto di certificazione energetica redatta in data 26/06/2013 in base alla quale il

fabbricato ricade in classe energetica " D ".

Non è stata prodotta alcuna certificazione relativa agli impianti.

Il tutto attualmente censito al N.C.E.U. del Comune di Massa come di seguito dettagliato:

- al foglio 73 mappale 743, sub 1, cat. A/7, zona cens. 1, cl. 2, consistenza 12,5 vani, rendita euro 2.027,09;

- al foglio 73 mappale 743, sub 2, cat. C/6, zona cens. 1, cl. 4, consistenza 90 mq, rendita euro 223,11;

Dalle verifiche eseguite presso i competenti Uffici il fabbricato è stato edificato con concessione edilizia del 02/03/1991 n° 91.2.25.

La descrizione dei beni risale al momento della stesura della perizia estimativa in atti a firma del Geom. Alessio Alberti del 29/08/2013 e dei relativi allegati, alla quale si rimanda interamente anche per un maggior dettaglio sugli identificativi catastali.

L'immobile staggito dal novembre 2015 è sottoposto a sequestro preventivo come disposto dalla Procura Generale della Repubblica di Genova ed affidato in giudiziale gratuita custodia al Dott. Marco Molendi.

L'immobile attualmente è occupato dagli esecutati.

## **CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO**

La vendita senza incanto avverrà alle seguenti condizioni:

### **1) PREZZO BASE LOTTO UNO:**

- il prezzo base d'asta è fissato in € 331.543,37 (euro trecentotrentunomila - cinquecentoquarantatre/37), e l'offerta minima ritenuta ammissibile è pari ad € 248.657,53 (euro duecentoquarantottomilaseicentocinquantasette/53) pari al 75 % del prezzo d'asta base; in presenza di più offerte valide e di adesione alla gara degli offerenti ex art. 573 c.p.c., l'offerta minima in aumento è fissata in € 5.000,00 (euro cinquemila/00) sull'offerta più alta;

**2)** ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, 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";

**3)** la domanda di partecipazione in bollo (euro 16,00) dovrà essere presentata presso lo studio del Professionista Delegato, Dr. Roberto Serafini, al quale è stata conferita delega ai sensi dell'art. 591/bis c.p.c., entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara; qualora la data 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, previo appuntamento telefonico al n. 0584/361559.

La domanda di partecipazione dovrà essere presentata in busta chiusa (sulla quale il delegato apporrà le indicazioni di cui all'art. 571 u.c. c.p.c.) e 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;

**4)** l'offerta deve contenere:

- a)** l'indicazione del lotto per cui l'offerta è stata proposta, il nome, il cognome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile e il recapito telefonico dell'offerente a cui andrà intestato l'immobile, il quale dovrà anche personalmente presentarsi all'udienza fissata per la vendita, fatto salvo il caso in cui la dichiarazione venga dal 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. Qualora l'offerente sia un minore, e/o un interdetto, e/o un inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la tutela o la curatela, e dovrà essere allegata una copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto. Qualora l'offerente fosse una persona giuridica, oltre all'indicazione delle generalità del legale rappresentante, corredata da copia del documento d'identità di questi, dovrà indicare i dati della società rappresentata nonché fornire prova della propria legittimazione ad agire in nome e per conto della società medesima, allegando all'offerta una certificazione camerale autentica aggiornata.
- b)** l'espressa dichiarazione di possedere i requisiti di legge per usufruire delle agevolazioni previste per l'acquisto di prima casa;
- c)** i dati identificativi del bene per il quale è stata proposta l'offerta;
- d)** l'indicazione del prezzo offerto che dovrà essere pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;
- e)** il termine e il modo di versamento del saldo prezzo (che il delegato provvederà a versare c/o l'istituto di credito della procedura) nonché degli oneri e delle spese conseguenti la vendita. Detto termine non potrà, in ogni caso, essere superiore a 120 gg. dall'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 dell'individuazione della migliore offerta;
- f)** l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima a firma dell'esperto Geom. Alessio Alberti del 29/08/2013 e dei relativi allegati nonché di essere a conoscenza dell'esatta consistenza, situazione urbanistica e destinazione urbanistica

dei beni immobili posti in vendita;

**g)** l'espressa dichiarazione di essere a conoscenza delle formalità pregiudizievoli che gravano sugli immobili posti in vendita;

**5)** all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente e del codice fiscale, nonché per ogni singolo lotto per il quale viene avanzata offerta di acquisto, un assegno circolare intestato a "**Esecuzione Immobiliare Nr. 154/12**", di importo pari al 10 % del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto senza giustificato motivo. Se l'offerente non presta cauzione con le modalità prestabilite, la sua offerta sarà dichiarata inefficace ai sensi dell'art. 571 c.p.c.. L'offerente può versare anche una cauzione più alta;

**6)** l'offerta presentata è irrevocabile. L'offerente è obbligato a presentarsi all'udienza sopra indicata. In caso di mancata presentazione e qualora l'offerta sia la sola presentata il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente non presente;

**7)** le buste saranno aperte alla presenza degli offerenti all'udienza e all'ora sopradetti:

*-in caso di unica offerta:* se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo – base d'asta sopraindicato si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo – base d'asta e siano state presentate istanze di assegnazione a norma del 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 l'aggiudicazione a favore del maggior offerente anche in caso di mancanza di adesione alla gara. Se la gara non dovesse aver luogo per mancanza di adesioni allora verrà disposta la vendita a favore del miglior offerente, quando si ritiene che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; in caso di offerte del medesimo valore si aggiudica il bene a colui che ha prestato la cauzione più alta; in caso di cauzione 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 il medesimo termine di pagamento si aggiudica il bene a favore dell'offerente che abbia depositato per primo la busta contenente l'offerta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra offerenti e non sia stata raggiunta l'offerta prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c..

Nel corso della gara, ciascuna offerta in aumento dovrà essere effettuata nel termine di 60 (sessanta) secondi dall'offerta precedente e non potrà essere inferiore alla misura indicata nell'avviso di vendita;

- 8) in caso di aggiudicazione, l'importo del saldo del prezzo (dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato entro il termine indicato nell'offerta e, comunque, nel termine di 120 gg. dall'aggiudicazione mediante assegno circolare intestato a **“Esecuzione Immobiliare Nr. 154/12”**.
- 9) 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 in via provvisoria e salvo conguaglio dal professionista delegato dopo l'avvenuta aggiudicazione e sarà calcolato in misura percentuale sul prezzo di aggiudicazione; dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine e le modalità sopra indicate per il saldo del prezzo mediante separato assegno circolare intestato a **“Esecuzione Immobiliare Nr. 154/12”**;
- 10) in caso di mancato versamento del saldo del prezzo, degli oneri e delle spese di trasferimento, entro il termine indicato nell'offerta e, comunque, entro 120 gg. dall'aggiudicazione, sarà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario e sarà disposto l'incameramento della cauzione; altresì, troverà applicazione quanto ulteriormente stabilito dall'art. 587 c.p.c.;
- 11) se l'offerente non diviene aggiudicatario la cauzione verrà restituita dopo la chiusura dell'asta;
- 12) in caso di asta deserta si procederà, verificata la volontà di proseguire nell'esecuzione da parte del creditore precedente o di altro munito di titolo, a fissare nuovi esperimenti di vendita senza incanto con ribassi, rispetto all'ultimo prezzo d'asta base pubblicizzato, del 25% per le prime tre vendite e del 15% per quelle successive.

#### **AVVISA ALTRESI'**

che in caso in cui non siano state presentate offerte o lo stesse siano inefficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c. o qualora si verificano le ipotesi di cui all'art. 572 comma 3 c.p.c., le parti sono convocate per il medesimo giorno **13 novembre 2017** in orario successivo alla vendita, presso il medesimo luogo, per i provvedimenti necessari alla prosecuzione della procedura.

#### **IN OGNI CASO RENDE NOTO CHE**

- 1) la vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, a corpo e non a misura;
- 2) 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, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi quelli urbanistici ovvero quelli derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle

- leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente, non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati o anche se occulti e non evidenziati in perizia, non potranno in nessun modo dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzioni di prezzo;
- 3)** le spese di volturazione e/o riallaccio dei contatori luce, acqua, gas, ecc. e di adeguamento degli impianti alle norme vigenti sono a carico e di competenza dell'aggiudicatario;
  - 4)** la vendita forzata non potrà essere revocata per alcun motivo;
  - 5)** l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura della procedura;
  - 6)** qualora l'immobile sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo la liberazione sarà curata dal custode giudiziario;
  - 7)** in caso di richiesta, ai sensi dell'ex art. 41 T.U.L.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito vantato e delle eventuali spese di prededuttive sostenute entro il termine per il saldo prezzo), il professionista delegato provvederà a trasmettere tempestivamente al G.E. la comunicazione relativa al versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario, allegando il calcolo (approssimativo) delle somme necessarie per la liquidazione dei compensi, delle imposte e delle spese per registrazione e trascrizione 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 G.E. emetterà ordine di immediato pagamento in favore del creditore. L'aggiudicatario o l'assegnatario possono subentrare, senza autorizzazione del G.E., nel contratto di finanziamento stipulato al creditore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 gg. 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 di più lotti, ciascun aggiudicatario o assegnatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese.
  - 8)** 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 in via provvisoria e salvo conguaglio dal professionista delegato dopo l'avvenuta aggiudicazione e sarà calcolato in misura percentuale sul prezzo di aggiudicazione; dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine e le modalità sopra indicate per il saldo del prezzo mediante separato assegno circolare;
  - 9)** in caso di mancato versamento del saldo del prezzo e delle spese di trasferimento entro il

termine indicato nell'offerta e, comunque, entro 120 gg. dall'aggiudicazione, sarà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario con incameramento della cauzione; altresì, troverà applicazione quanto ulteriormente stabilito dall'art. 587 c.p.c.;

- 10)** 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 dal D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 gg. dal decreto di trasferimento;
- 11)** ai sensi dell'art. 63 disposizioni per l'attuazione del codice civile chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questi al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente;
- 12)** l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione sui siti internet [www.tribunaledimassa.it](http://www.tribunaledimassa.it) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it).

I beni sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, salvo migliori descrizioni e più esatti confini come da relazione tecnica e allegati, in atti, a firma del CTU Geom. Alessio Alberti del 29/08/2013 e dei relativi allegati, a cui si fa espresso rinvio.

Quanto alle modalità di pubblicità, di presentazione delle domande ed alle condizioni della vendita, per quanto qui eventualmente non richiamato, si rinvia espressamente alle "Disposizioni Generali in materia di vendita immobiliare" predisposte dal Tribunale di Massa, consultabili presso il Professionista Delegato ovvero su rete internet, all'indirizzo internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it).

Del presente avviso sarà data pubblica notizia ai sensi dell'art. 490 c.p.c. almeno 45 gg. prima della data fissata per la vendita senza incanto sui siti: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it). e relativi servizi correlati (oltre al servizio GPS Aste, Gestionale Aste e mail target), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) e relativa sezione Aste Giudiziarie del Tribunale di Massa, [www.tribunaledimassa.it](http://www.tribunaledimassa.it).

Dell'avviso di vendita, inoltre, dovrà essere data pubblica notizia, almeno 45 gg. prima della scadenza per la presentazione delle offerte, con le seguenti modalità, a scelta su uno dei seguenti quotidiani: "IL GIORNALE" nelle pagine locali dedicate alle vendite giudiziarie del Tribunale di Massa, "IL SOLE 24 ORE" pagina nazionale dedicata al Tribunale di Massa, per i lotti con prezzo base d'asta superiore ad € 50.000,00, free press "Rivista Aste Giudiziarie Tribunale di Massa" e free press "Rivista delle Aste Giudiziarie edizione Lombardia".

Con riferimento alle vendite di prezzo base superiore a € 50.000,00, Ediservice provvederà alla gestione dei seguenti servizi di pubblicità complementare:

-scheda informatica sul "Canale Aste" WEB TV [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), edito da Edicom Finance Srl;



-servizio "Gestionale aste" con inserimento degli avvisi di vendita sui principali portali internet immobiliari privati quali ad esempio [www.casa.it](http://www.casa.it).

Tutti gli adempimenti pubblicitari sono curati dalla società EDISERVICE S.r.l., con sede in Rovigo (RO), Via Verdi n°2.

Inoltre gli utenti potranno richiedere informazioni attraverso il numero verde 800630663.

Si informa, inoltre, che il sottoscritto, Dott. Roberto Serafini, con studio in Pietrasanta (LU), via Aurelia Nord Km 367 (tel. 0584/361559, fax 0584/361560, mail: [serross@fiscali.it](mailto:serross@fiscali.it)) è stato, altresì, nominato con il medesimo provvedimento del Giudice delle esecuzioni, quale Custode Giudiziario ai sensi dell'art. 559 c.p.c..

Massa, 07 agosto 2017

Dott. Roberto Serafini

Professionista Delegato alla vendita