

**TRIBUNALE DI MASSA**

**Procedura esecutiva immobiliare Rg. 99/2016**

**Giudice: Dott.ssa Elisa Pinna**  
**Custode Giudiziario: Avv. Benedetta Chiappale**  
**Delegato alla vendita: Avv. Benedetta Chiappale**

\*\*\*\*\*

**La sottoscritta avv. Benedetta Chiappale**, nella qualità di professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta delega del Giudice dell'Esecuzione in data 19/07/2017, nella procedura di cui in epigrafe,

**DISPONE**

che innanzi a sé, **in data 15/12/2017 alle ore 9,30**, presso il Tribunale di Massa Piazza De Gasperi – palazzo di Giustizia, piano 1, aula udienze civili, o altra eventuale con le modalità e condizioni appresso indicate, avrà luogo la **vendita senza incanto** dei seguenti immobili:

**Lotto unico:**

**Prezzo base €. 64.566,72**

**Offerta minima ritenuta ammissibile €. 48.425,04**

**LOTTO UNICO: diritto della piena proprietà** su fondo commerciale - *laboratorio arti e mestieri* - sito in Massa (MS), Piazza IV Novembre n° 4/A, identificato al N.C.E.U. del predetto comune al foglio 116, particella 35, subalterno 1, piano terra, categoria C/3, classe 3, consistenza mq 21, superficie 31 mq, rendita catastale €. 45,55.

Il bene appartiene ad un fabbricato a tre livelli fuori terra. Attualmente risultano occupati il primo e il secondo piano mentre il piano terra è completamente libero. Il fabbricato è sicuramente stato realizzato prima del 1941 infatti l'accatastamento risale al 1939.

Il bene è libero.

Il perito ha verificato la corrispondenza tra l'attuale distribuzione interna e quanto previsto nei disegni di progetto depositati presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Massa. La porzione di immobile identificata al sub.1 è ancora comunicante con la restante parte del piano terra (sub.10, 4 e 5), ma potrà essere facilmente separata tramite la chiusura del varco ancora aperto. Il progetto depositato comunque non prevedeva la realizzazione di

questa partizione interna. I lavori attualmente sono ancora da completare, sono state realizzate le variazioni al vano scala con le nuove tramezzature, sono stati realizzati gli intonaci interni, sono stati stesi parte degli impianti che però non risultano allacciati ne' agli scarichi ne' alla rete idrica. L'impianto elettrico non è stato ancora realizzato così come l'impianto termico. Mancano massetti di completamento e pavimentazioni.

**Confini:** a sud-ovest con stesso mappale ma sub.10, a sud est con fg. 116 part. 36, ad nordest con spazio pubblico, mentre il fronte a nord/nord-ovest si affaccia sulla viabilità che perimetra piazza IV Novembre. Il bene esecutato è posto per tutta la sua estensione al di sotto di stesso mappale sub.17.

**Conformità catastale:**

Il Ctu ha riscontrato le seguenti irregolarità: la planimetria catastale ritirata presso il Catasto del Comune di Massa è datata 1939, si riconosce il volume, ad oggi inalterato rispetto al momento di compilazione del disegno, ma sul posto sono state rilevate partizioni interne che non sono state aggiornate sulla planimetria. Nel 2009 è stata infatti depositata una Denuncia di Inizio Attività edilizia per l'esecuzione di lavori che non sono ancora stati completati. A seguito di tali interventi non è stato presentato aggiornamento della planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: Deposito nuova planimetria catastale.

Descrizione delle opere da sanare: deposito di planimetria rispondente alle nuove partizioni interne. Gli oneri per il deposito di nuova planimetria catastale sono quantificabili nella cifra di circa € 306,20.

Si sottolinea che il bene di cui al sub.9, stesso mappale, risulta bene comune non censibile ai sub. 1, 4, 5, 17 e 18 e consiste nella corte esterna posta sul retro del fabbricato. Il sub. 1 non ha accesso direttamente dall'interno su questo spazio esterno.

**Conformità edilizia/ urbanistica:**

Il Ctu ha riscontrato le seguenti irregolarità: il bene oggetto di vendita è conforme al disegno depositato presso il Comune di Massa. La pratica però non è stata completata dalla chiusura dei lavori che dovrebbe essere presentata al termine dei lavori ovvero entro tre anni dalla presentazione

della pratica. La fine lavori è a firma dell'intestatario della pratica edilizia mentre il collaudo deve essere firmato da un tecnico abilitato che certifichi la rispondenza dei lavori al progetto depositato. Questi documenti dovranno pertanto essere presentati per completare l'iter della D.I.A.

Regolarizzabili mediante: Deposito fine lavori e collaudo opere.

Descrizione delle opere da sanare: non devono essere sanate opere ma deve essere completato l'iter burocratico della D.I.A. che prevede il deposito della fine lavori e del collaudo delle opere al termine dei lavori.

Collaudo delle opere da parte di tecnico abilitato: € 684,40 circa.

**Si sottolinea che:** il perito ha potuto eseguire il sopralluogo solo all'interno del bene esecutato. La pratica D.I.A. è però relativa all'intero fabbricato. La conformità delle opere è stata pertanto verificata solo relativamente alla porzione di fabbricato visionato e di quanto osservabile dall'esterno. Non è stato possibile verificare le modifiche interne realizzate all'interno di altre proprietà. Il perito si è recato presso gli Uffici del Genio Civile al fine di verificare l'eventuale deposito di pratiche strutturali. Non è stato depositato nessun progetto a nome dei titolari della D.I.A. a partire dal 2009 fino al 2017. Le modifiche strutturali previste nel progetto depositato in comune prevedono la realizzazione di due scale interne e il rifacimento della copertura.

L'art.12 del Regolamento 36R del 2009 prevede che nelle fattispecie di seguito indicate non è previsto il deposito di progetto al Genio Civile:

- "scale di collegamento interne, in legno o metallo, generalmente prefabbricate, per un solo piano, e di larghezza inferiore a 90 cm, purché la necessaria demolizione di porzione del solaio non comprometta la staticità della struttura né il suo comportamento sismico”;
- “di sostituzione di alcuni elementi dell'orditura secondaria dei solai in legno e dei tetti in legno o rifacimento parziale" ;

La D.I.A. presentata in comune non fornisce indicazioni relative agli interventi strutturali e il ctu non ha potuto verificare né la tipologia di scale interne né il tipo di intervento eseguito sulla copertura, quindi si può solo presumere che i lavori eseguiti siano riconducibili alla casistica sopra riportata.

La Relazione tecnica asseverata allegata alla DIA depositata presso il Comune, riporta il timbro del tecnico incaricato ma non la firma. La relazione corrisponde ai lavori rappresentati nei grafici allegati. Tutti gli altri documenti (disegni e modulo DIA) sono regolarmente firmati e timbrati. Questo non comporta una situazione di irregolarità.

**Note generali sulla conformità: Il bene eseguito è conforme al progetto depositato presso il Comune di Massa. Deve essere completato l'iter burocratico della D.I.A. con il deposito di fine lavori a firma dei proprietari intestatari della pratica edilizia e di collaudo delle opere da parte di tecnico abilitato.**

Il tutto come meglio descritto nella perizia in atti e suoi allegati a firma dell'esperto Ing. Sara Mannini, alla quale si rimanda integralmente.

La deliberazione sulle offerte ai sensi dell'art. 572 c.p.c. avverrà presso il Tribunale di Massa Piazza De Gasperi – palazzo di Giustizia, piano 1, aula udienze civili, o altra eventuale; in caso di pluralità di offerte si procederà immediatamente dopo alla gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

Le offerte d'acquisto, in bollo (€ 16,00) e in busta chiusa devono essere depositate esclusivamente presso lo studio del sottoscritto professionista delegato in Marina di Carrara (MS) Via Ingolstadt 33 (tel. 0585/787190, fax 0585/647060), entro il giorno antecedente la vendita dalle ore 9,30 alle ore 13,00, qualora la data ultima per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate alle 9,30 alle ore 13,00 del giorno immediatamente precedente.

Sulla busta il delegato alla vendita apporrà le indicazioni di cui all'art.571 u.c. c.p.c., ovvero esclusivamente il nome, previa identificazione, di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato alla vendita e la data fissata per l'esame delle offerte. Nessuna altra indicazione (né il nome delle parti, né il numero di ruolo della procedura etc.....) deve essere apposta sulla busta, pena l'esclusione dalla vendita.

Le offerte di acquisto dovranno essere effettuate secondo le seguenti modalità:

- 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;

**- l'offerta contenuta nella busta dovrà essere effettuata mediante una dichiarazione 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, 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; se l'offerente è minorenne la dichiarazione dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; in caso di domanda presentata per conto e 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;

- 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, 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: circostanza questa che 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 bene posto in vendita e per il quale si propone l'offerta, nonché dell'ordinanza di vendita e del presente avviso di vendita;

- all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato: **"Trib. MS procedura esec. imm. rg 99/2016"**, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite, la sua offerta sarà dichiarata inefficace ai sensi dell'art. 571 c.p.c.. 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.

Le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, all'udienza e all'ora sopra detti; **in caso di unica offerta**: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente.

Qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 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 aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente non potrà essere inferiore, similmente all'ipotesi di vendita con incanto: ad Euro 1.000,00 per gli immobili con valore d'asta fino a Euro 50.000,00; ad Euro 2.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 50.000,00, sino ad Euro 120.000,00; ad Euro 3.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 120.000,00, sino ad Euro 200.000,00; ad Euro 5.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 200.000,00 e sino ad euro 500.000,00; ad euro 10.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 500.000,00. Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

**Se la gara non può avere luogo** per mancanza di adesione degli offerenti, quando si ritiene che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, si dispone la vendita a favore del migliore offerente; in caso di offerte del medesimo valore, si aggiudica il bene a favore di colui che abbia prestato la cauzione più alta; in caso di cauzioni 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 un medesimo termine per il

pagamento, si aggiudica il bene a favore dell'offerente che abbia deposita per primo la busta contenete l'offerta.

Il sottoscritto Delegato alla vendita dispone, 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 dinanzi a sé per il medesimo giorno **15/12/2017 ore 9,30**, ove, verificata la volontà di proseguire nell'esecuzione, da parte del creditore procedente o di altro munito di titolo esecutivo, disporrà in ordine ai futuri esperimenti di vendita secondo le direttive impartite nell'ordinanza di vendita e delega.

Si precisa inoltre che:

- la descrizione del bene risale al momento della stesura della perizia estimativa;
- 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";
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, (come da perizia che si intende qui trascritta) con tutte le eventuali pertinenze, accessori, 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 forzata 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, 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.

- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a cura della procedura; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

- ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

- in caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo, dedotta la prestata cauzione, e gli oneri, diritti e spese di vendita, entro il termine indicato in offerta e, comunque, entro giorni 120 dall'aggiudicazione stessa. Tale versamento dovrà essere effettuato a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **"Trib. MS procedura esec. imm. Rg 99/2016"** che verrà depositato sul conto corrente intestato e vincolato alla procedura.

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 sono resi aggiudicatari.

La cauzione dell'aggiudicatario sarà versata sul conto corrente bancario, intestato e vincolato alla procedura esecutiva aperto dal professionista delegato; su tale conto saranno anche versati dall'aggiudicatario il saldo prezzo e le spese conseguenti al trasferimento.

- 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 liquidato al delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali (10%), in applicazione dell'art. 2 comma 7 del d.m. 15/10/2015 n. 227.**

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.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo e/o delle spese di trasferimento, di cui il professionista darà immediato avviso al giudice dell'esecuzione, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la prestata cauzione ex art. 587 c.p.c..



- 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 al Giudice dell'esecuzione la comunicazione relativa al versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario sul c/c intestato e vincolato alla 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.

- 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;

- 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 e successive modificazioni, e/o alla disciplina di cui all'art. 46 comma 5° 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.

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 Ing. Sara Mannini**, ai quali tutti si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi, salvo eventuale condono edilizio, e disponibili per la consultazione sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.tribunalemassa.it](http://www.tribunalemassa.it).

Si informa inoltre che giusta delega del Giudice dell'esecuzione la sottoscritta **avv. Benedetta Chiappale è stata, altresì, nominata custode giudiziario** dei beni oggetto di vendita in sostituzione del debitore.

Per informazioni inerenti gli immobili suddetti è possibile rivolgersi alla sottoscritta professionista delegata e custode giudiziario avv. Benedetta Chiappale, tel. 347/3585360, 0585/787190.

Della vendita è data pubblica notizia mediante:

- pubblicazione dell'estratto dell'avviso sul quotidiano "Il Giornale", nelle pagine locali dedicate alle vendite giudiziarie del Tribunale di Massa, almeno 45 giorni prima della data di scadenza per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione dell'estratto dell'avviso su "Il sole 24 ore" pagina nazionale dedicata al Tribunale di Massa, almeno 45 giorni prima della data di scadenza per la presentazione delle offerte;
- free press " Rivista aste giudiziarie Tribunale di Massa" free press "Rivista delle aste giudiziarie edizione Lombardia";
- pubblicazione del presente avviso e della perizia in atti per almeno quarantacinque giorni prima della scadenza per la presentazione delle offerte sui siti internet: [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 [www.tribunalemassa.it](http://www.tribunalemassa.it);
- gli utenti potranno richiedere altresì informazioni attraverso il numero verde 800630663.

È inoltre prescritta la seguente forma di pubblicità complementare:

- redazione di scheda informativa su "canale aste" – web TV [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it);
- servizio "Gestionale Aste" con inserimento dell'avviso di vendita sui principali portali internet immobiliari privati.

Salvo quanto espressamente modificato dal presente provvedimento, la pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dall'ordinanza di vendita e contestuale delega a firma del Giudice delle Esecuzioni e dalle "Disposizioni Generali in Materia di Vendita Immobiliare" del Tribunale di Massa-Carrara, consultabili sul sito internet [www.tribunalemassa.it](http://www.tribunalemassa.it).

Carrara, 28/08/2018

Il professionista delegato alla vendita

Avv. Benedetta Chiappale