



# TRIBUNALE DI MASSA

## Sezione Esecuzioni Immobiliari

### AVVISO DI VENDITA

\*\*\*\*\*

Procedura esecutiva immobiliare n° 89/2016 R.G.E.

**Giudice delle Esecuzioni: Dott. Giovanni Maddaleni**

**Custode Giudiziario: dott. Massimiliano Tognelli**

**Delegato alla vendita: dott. Massimiliano Tognelli**

\*\*\* \*\* \*

Il sottoscritto dott. Massimiliano Tognelli, professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., con studio in Marina di Carrara (MS), Viale C. Colombo n°9,

- vista l'ordinanza pronunciata il giorno 05.07.2017 dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Massa, dott. Giovanni Maddaleni, al compimento delle operazioni di vendita nell'esecuzione immobiliare in epigrafe nonché le nuove direttive impartite a seguito dell'entrata in vigore della Legge n. 132 del 06.08.2015;
- visto il D.M. 15 ottobre 2015, n. 277;
- vista l'entrata in vigore del D.L. 3 maggio 2016, n. 59 conv. con modifiche nella L. 30 giugno 2016 n. 119;
- visti gli articoli 570 e seguenti del c.p.c.,

#### AVVISA

che il giorno **19.02.2018**, alle **ore 10,30**, avrà luogo presso il Tribunale di Massa, Piazza De Gasperi, Palazzo di Giustizia, piano 1°, 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 ss. c.p.c., dei seguenti beni immobili:

#### LOTTO UNICO

**Prezzo base: Euro 183.100,00**

**Offerta minima ritenuta ammissibile: Euro 137.325,00**

Diritto della piena proprietà di abitazione di tipo civile, in Bagnone (MS), Via Santa Caterina n. 2. Trattasi di unità immobiliare composta da un appartamento sito al secondo piano, distinto con il numero interno 4 e da un'ampia cantina sita al piano sottostante, avente accesso al corridoio condominiale. L'appartamento è composto da ingresso, cucina, soggiorno di ampie dimensioni, tre camere da letto, due stanze pluriuso (studio e piccolo soggiorno), ampio ripostiglio/lavanderia, tre servizi igienici, corridoi e disimpegni, cinque balconi e vasta terrazza posta ad una quota inferiore. L'accesso all'appartamento avviene dal vano scale condominiale. Il tutto identificato all'Agenzia del Territorio di Massa Carrara, nel Comune di Bagnone, come segue: foglio 54, mappale 648, sub. 6, Categoria A/2, classe 6, consistenza 11,5 vani, superficie totale: 248 mq.. Totale escluse aree scoperte 239 mq., r.c. 979,98.

Confini per l'appartamento: aria su mappale 531, vano scale e corridoio di distribuzione condominiali, proprietà [REDACTED] (sub7) o successivi aventi causa, salvo se altri.

Confini per la cantina: corridoio comune per due lati, cantina proprietà [REDACTED]



(sub.7) o successivi aventi causa, salvo se altri. Gli immobili risultano occupati dal debitore e dai suoi familiari. Gli immobili sono analiticamente descritti nella perizia redatta dall'Ing. Sarah Scaletti in data 01.06.2017, allegata al fascicolo d'ufficio che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne una migliore descrizione del bene, l'esistenza di eventuali pesi e oneri, la regolarità urbanistica e quant'altro attinente al bene medesimo.

La vendita sarà effettuata con le modalità della vendita senza incanto secondo le seguenti condizioni:

- 1) Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto del bene posto in vendita, personalmente o, nel caso non intendesse far apparire il proprio nominativo, a mezzo di procuratore legale munito di procura notarile il quale parteciperà alla vendita "per persona da nominare"; le offerte di acquisto, una volta presentate, non potranno più essere rinunciate;
- 2) le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato, dott. Massimiliano Tognelli, in Marina di Carrara, Viale C. Colombo n°9, entro il giorno precedente a quello fissato per la gara, dalle ore 10,00 alle ore 13,00; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate dalle ore 10,00 alle ore 13,00 del giorno immediatamente precedente;
- 3) 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 alla vendita e la data della vendita. 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. 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 dovrà essere effettuata mediante una dichiarazione, in bollo, contenente:
  - a) 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; 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; se l'offerente è minorenne la dichiarazione dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
  - b) il lotto ed i dati identificativi (dati catastali ed indirizzo) del bene per il quale è stata proposta l'offerta;
  - c) 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;
  - d) 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;



e) 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 della presente ordinanza di vendita;

f) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché assegno circolare intestato a: "TRIBUNALE DI MASSA - PROCEDURA ESECUTIVA N°89/2016", di un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta 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.

5) 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.

6) 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 ad 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 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 depositato per primo la busta contenente l'offerta.

7) 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 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, il professionista delegato, verificata la volontà di proseguire nell'esecuzione da parte del creditore



precedente o di altro munito di titolo, provvederà senza indugio ad effettuare nuovi esperimenti di vendita, secondo le direttive di cui sopra, previa determinazione di un prezzo base inferiore al 25% a quello precedente per le prime tre vendite o previa determinazione di un prezzo inferiore al 15% a quello precedente per ulteriori vendite, assegnando, all'occorrenza, un termine di giorni 15 per l'integrazione delle somme necessarie per le formalità pubblicitarie; nonché un termine, non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90, entro il quale potranno essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c..

8) 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: "TRIBUNALE DI MASSA - PROCEDURA ESECUTIVA N°89/2016".

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. 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..

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 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. E', inoltre, a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso per le operazioni delegate dal giudice dell'esecuzione ex artt. 169-bis e 179-bis disp. att. c.p.c., relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

10) 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.

### CONDIZIONI DELLA VENDITA

Si dà atto che:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (come da perizia che s'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;
- 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.

Ai sensi dell'art. 173 quater disp. att. c.p.c., si informa che l'edificio di cui è parte l'appartamento è stato costruito nel 1976-1978. Conformità catastale: sono state riscontrate le seguenti irregolarità da sanare; la planimetria catastale associata all'unità immobiliare, presentata in data 30/09/1978 prot. 473, riporta l'annotazione dell'Ufficio "non accettabile – da scindere in più U.I.U. (unità immobiliari urbane)".

Detta scheda, infatti, conteneva la rappresentazione sia dell'appartamento con la cantina pertinenziale (al piano terra) che di un garage, per il quale, invece, sarebbe stato necessario creare una autonoma unità immobiliare. Tale operazione è stata effettuata d'ufficio in data 01/04/1983, in atti dal 12/06/1993, con la creazione del sub. 18 (garage). Di conseguenza, stante la non validità della planimetria catastale in atti, è necessario predisporre una nuova planimetria rappresentativa dell'unità immobiliare individuata al sub. 6, oggetto della presente esecuzione immobiliare, e composta dall'appartamento al piano secondo e dalla cantina al piano terra. Sarà inoltre necessario rettificare le superfici presenti in visura, andando a ricomprendere anche l'ampia terrazza pertinenziale. Per ulteriori dettagli si fa riferimento a quanto specificato nelle sezioni relative a "Consistenza" e "Regolarità urbanistica". Le opere da sanare sono regolarizzabili mediante presentazione di nuovo DOCCA. Descrizione delle opere da sanare: Mancanza di planimetria catastale accettabile dall'Ufficio. Redazione nuova



planimetria, spese tecniche e versamenti: Euro 700,00. Conformità edilizia: sono state riscontrate le seguenti irregolarità da sanare; occorre innanzi tutto premettere che, stante il lungo lasso di tempo trascorso e le diverse successive varianti apportate al progetto, i documenti presenti nelle pratiche edilizie rinvenute presso gli archivi del Comune appaiono in disordine e talvolta difficilmente correlabili all'iter autorizzativo della specifica pratica. Ciò premesso, dai documenti visionati emerge che la vasta terrazza di pertinenza dell'appartamento era in origine una semplice copertura dei locali box e cantine: non era infatti dotata di parapetti, non era accessibile (le scale oggi presenti sono state oggetto di condono) e non è stata mai computata tra le superfici non residenziali (Snr) correlate ai pagamenti degli oneri concessori. Si evidenzia che una parte della terrazza è costituita da un riempimento effettuato su area non di proprietà e, seppur di fatto annessa alla terrazza stessa, non è da considerarsi facente parte dell'unità immobiliare. Nei documenti visionati, inoltre, la cantina pertinenziale era di dimensioni inferiori: allo stato attuale risulta essere stata ampliata inglobando una parte del corridoio e la cantina adiacente. Nei grafici relativi all'appartamento sussistono alcune imprecisioni relative al reale utilizzo dei locali, in particolare della cucina. In conseguenza di ciò, è necessario presentare una pratica di sanatoria. Descrizione delle opere da sanare: la trasformazione della copertura in terrazza, la realizzazione dei parapetti, l'aumento di superficie della cantina e, con l'occasione precisare le destinazioni d'uso dei locali, in particolare la posizione della cucina. Si specifica che, nonostante l'ampliamento della cantina sia stato realizzato dal costruttore sin dall'origine (come dimostra la planimetria catastale dallo stesso redatta nel 1978) è probabile che per tale sanatoria venga richiesto l'intervento del Condominio in quanto l'incremento di superficie è avvenuto su corridoio condominiale. Per la regolarizzazione si ritiene preventivabile una spesa di Euro 7.000,00 (Rilievi, pratica di sanatoria, spese tecniche, oneri e sanzioni).

Salvo quanto espressamente modificato dal presente avviso, la pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalle "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari", in vigore presso il Tribunale di Massa Carrara, consultabili presso il professionista Delegato ovvero su rete internet, all'indirizzo: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it). In ogni caso, per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti norme di legge;

Si dà atto che della vendita verrà data pubblica notizia mediante:

- a) pubblicazione 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 relativa sezione Aste Giudiziarie del Tribunale di Massa [www.tribunaledimassa.it](http://www.tribunaledimassa.it);
- b) pubblicazione sul quotidiano "il Giornale" nelle pagine locali dedicate alle vendite giudiziarie del Tribunale di Massa;
- c) pubblicazione sul quotidiano "il Sole 24 Ore" pagina nazionale dedicata al Tribunale di Massa;
- d) free press "Rivista Aste Giudiziarie Tribunale di Massa";
- e) scheda informativa su "Canale Aste" – web TV [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) regolarmente iscritto nell'elenco Ministeriale edita da Edicom Finance Srl e dedicato alle vendite immobiliari;
- f) servizio "Gestione Aste" con inserimento degli avvisi di vendita sui principali portali Internet immobiliari privati quali ad esempio [www.casa.it](http://www.casa.it).

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



Maggiori informazioni presso il dott. Massimiliano Tognelli, nominato con il medesimo provvedimento sopra richiamato anche quale Custode Giudiziario ai sensi dell'art. 559 c.p.c., con studio in Marina di Carrara (MS), Viale C. Colombo n°9 (tel. 0585/788197 – fax 0585/774042 – email: mtognell@tin.it).  
Marina di Carrara, lì 22.11.2017.

Il professionista delegato alla vendita  
dott. Massimiliano Tognelli