



# Tribunale Civile e Penale di Massa

## Sezione Esecuzioni Immobiliari

**Procedura Esecutiva Immobiliare RGE n° 110/2016**

Giudice Esecuzioni: Dr. Giovanni Maddaleni

Delegato alla vendita: Dr. Paolo Del Fiandra

Custode Giudiziario: Dr. Paolo Del Fiandra

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

(1° ESPERIMENTO DI VENDITA)

Il sottoscritto, Dr. Paolo Del Fiandra, quale **Professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.**, con studio in Massa (MS) via Massa Avenza 223, tel. 0585/43273 e fax 0585/43950, come da provvedimento di nomina del Giudice delle Esecuzione in data 15/11/2017.

#### AVVISA

Chiunque vi abbia interesse (eccetto il debitore) che **il giorno 23/02/2018 alle ore 11.30** presso il Tribunale di Massa, piazza A. De Gasperi n° 1, sala udienze civili, piano 1° (Palazzo di Giustizia) o altra disponibile avrà luogo la **vendita senza incanto**, dei seguenti beni immobili:

#### DESCRIZIONE

##### LOTTO UNO

Diritto 1/1 di piena proprietà su abitazione di tipo civile [A2] sita in Montignoso (Massa Carrara), CAP: 54038, frazione: Cervaiolo, Via Marina 61/G ed annesso garage.

La villetta oggetto di perizia fa parte di un complesso residenziale costituito da quattro unità abitative a schiera, indipendenti fra loro e dotate di due piani fuori terra, (destinati alla civile abitazione), di una corte esclusiva sviluppata su tre lati, (in parte pavimentata e in parte giardino) e di un garage.

Sulla corte esterna sono invece presenti due porticati coperti, uno sul fronte principale, l'altro sul retro.

L'accesso al fabbricato avviene dal piano terreno per mezzo di un ampio soggiorno pranzo in cui è anche presente una cucina in nicchia.

Il soggiorno è inoltre collegato (attraverso/grazie un disimpegno) a una camera da letto matrimoniale, a un bagno e a un ripostiglio ubicato nel sottoscala.

La scala interna ubicata nel soggiorno, permette l'accesso al piano primo destinato alla zona

notte; a questo piano, si trovano due camere, un soggiorno e un bagno, collegati fra loro attraverso un disimpegno. Entrambe le camere godono di un affaccio sull'esterno grazie ai rispettivi balconi.

Il fabbricato è altresì dotato di un garage al quale si accede direttamente dalla strada realizzata durante la lottizzazione; ad oggi il garage, anch'esso collegato al soggiorno, viene utilizzato sia come salotto che come locale deposito.

L'edificio è dotato di una copertura a falde inclinate tipo capanna al piano terra, per quanto riguarda invece la parte posta al piano primo il tipo di copertura è a padiglione.

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

- **Abitazione**, foglio 15, particella 1993, subalterno 1, indirizzo Via Marina, piano T-1, comune Montignoso, categoria A2, classe 5, consistenza 7,5, superficie 127, rendita euro 1394,43.
- **Garage**, foglio 15, particella 1993, subalterno 5, categoria C/6, classe 5, superficie 16 mq, rendita euro 53,71.

Per quanto riguarda le conformità catastali e urbanistiche, il CTU ha rilevato le seguenti irregolarità:

- realizzazione di vano mediante chiusura di pergolato con pannelli in policarbonato e parte in alluminio e vetro;
- copertura di porticato lato monte ondulina in plastica a foggia di tegola in laterizio. realizzazione di capanna ricovero attrezzi in legno;
- realizzazione di tramezza interna al vano destinato a garage.

Tali elementi sono regolarizzabili mediante rimozione delle chiusure in policarbonato e della parte in alluminio e vetro, rimozione della copertura in plastica del portico prospetto NE.

Le uniche opere sanabili sono: 1) capanno per ricovero attrezzi; 2) parete interna al garage ovviamente ripristinandone la destinazione d'uso.

Spese presunte per ripristinare lo stato di fatto sono pari ad euro 7.000,00 (circa € 1000,00 sanzione per ritardata denuncia, € 2500,00 per pratiche edilizie e catastali, € 3500,00 per rimessa in pristino dello stato concessionato).

L'immobile è attualmente occupato senza titolo da terzi e, quindi, prima del trasferimento verrà attivata la procedura di liberazione dell'immobile.

## **VENDITA SENZA INCANTO**

La vendita senza incanto avverrà alle seguenti condizioni:

- 1) Lotto UNICO:** il prezzo base d'asta è fissato in **Euro 386.830,05** e l'offerta minima ritenuta ammissibile è pari ad euro 290.122,54 (75 % del prezzo d'asta base); in

presenza di più offerte valide e di adesione alla gara degli offerenti, l'offerta minima in aumento è fissata in **euro 5.000,00**.

- 2) la domanda di partecipazione in bollo (euro 16,00) e in busta chiusa (fac simile di modello di domanda si trova sul sito del Tribunale di Massa) dovrà essere presentata presso lo studio del Professionista Delegato, Dr. Paolo Del Fiandra, al quale è stata conferita delega ai sensi dell'art. 591/bis cpc, tutti i giorni entro le ore 17:00, eccetto il giorno antecedente quello fissato per la vendita in cui le buste dovranno essere depositate entro le ore 13:00 ed esclusi i giorni di sabato e festivi, previo appuntamento (tel. 0585/43273, paolo.delfiandra@studiobascherini.com); la domanda, assieme all'assegno (quest'ultimo da intestare a **PROC. 110/2016 R.G.E.I.**) e alla fotocopia del documento di identità dell'offerente e del codice fiscale, dovrà essere inserita in una **busta chiusa** su cui dovranno essere indicati esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere persona diversa dall'offerente) il nome del Professionista Delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione (né il nome delle parti, né il numero di ruolo della causa ecc.) deve essere apposta sulla busta.
- 3) La domanda corredata della relativa documentazione deve essere presentata per ogni singolo lotto posto in vendita.
- 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 potrà partecipare all'udienza di vendita sia personalmente che a mezzo di procuratore legale il quale parteciperà alla vendita per "persona da nominare" (in questo caso, ai sensi del combinato disposto di cui agli art. 579, comma 3 e 583 comma 1 c.p.c., l'offerta deve essere fatta da un Avvocato regolarmente iscritto, con onere per questo ultimo, nei 3 gg. successivi all'aggiudicazione, di dichiarare il nominativo della persona per cui è stata fatta la proposta di acquisto e di depositare il relativo mandato risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata da un Notaio); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; nel caso di offerte presentate da società dovrà essere prodotto idoneo certificato della C.C.I.A.A. dal quale risultano i poteri conferiti al legale rappresentante; è possibile effettuare offerte congiunte da parte di più soggetti indicando la quota che ognuno intende acquisire;
  - b) i dati identificativi del bene per il quale è stata proposta l'offerta;
  - c) l'indicazione del prezzo offerto che dovrà essere pari o superiore all'offerta

minima ammissibile, a pena di inefficacia dell'offerta stessa:

- d) il termine del pagamento del saldo del prezzo, degli oneri, delle spese e della parte dei compensi che, ai sensi del Decreto 15 ottobre 2015, n° 227, art. 2, n° 7, è posta a carico dell'aggiudicatario; 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 ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima in atti a firma dell'esperto Arch. Federico Costucci, e dei relativi allegati nonché di essere a conoscenza dell'esatta consistenza, situazione urbanistica e destinazione urbanistica dei beni immobili posti in vendita e di essere a conoscenza delle formalità pregiudizievoli che gravano sugli immobili oggetto di esecuzione.
- 5) Le offerte dovranno essere depositate per ogni singolo lotto posto in vendita;
- 6) 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 **PROC. 110/2016 R.G.E.I.**, di importo minimo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto senza giustificato motivo.
- 7) Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta è irrevocabile e l'offerente deve presentarsi all'udienza sopra indicata. Se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente anche in caso di mancata partecipazione all'asta, salvo il caso in cui il prezzo offerto sia inferiore al prezzo d'asta base e siano state presentate istanze di assegnazione; in tale circostanza il bene verrà assegnato al creditore istante.
- 8) L'offerta si intenderà sicuramente non validamente presentata, salvo altre casistiche che verranno valutate caso per caso, e come tale non verrà considerata se:
- non è accompagnata da alcuna cauzione ovvero laddove quella presentata dovesse risultare irregolare, ad esempio perché di importo inferiore al 10% del prezzo offerto, oppure perché non presentata mediante assegno circolare ecc.;
  - non è presentata entro il termine ultimo previsto;
  - non è sottoscritta;
  - risulta di importo inferiore rispetto all'offerta minima ammissibile;
  - mancante dell'indicazione del prezzo offerto.
- 9) In caso di più offerte le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, nel luogo e nell'ora indicati nell'avviso di vendita; qualora siano state proposte più offerte valide, si procederà, previa adesione degli offerenti, alla gara sulla base dell'offerta più alta anche in caso di mancata adesione alla gara del maggior offerente; in caso di gara il bene verrà

definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto; il rilancio dovrà essere effettuato nel termine di 60 (sessanta) secondi dall'offerta precedente e non potrà essere inferiore alla misura indicata nell'avviso di vendita; se al contrario la gara non dovesse aver luogo per mancanza di adesioni, allora verrà disposta la vendita in favore dell'offerta più alta e nel caso di offerte del medesimo valore si disporrà la vendita in favore di colui che abbia prestato la cauzione più alta, in caso di cauzioni del medesimo importo il bene sarà aggiudicato a colui che abbia indicato il minor termine per il versamento del saldo del prezzo e delle spese e, in caso in cui sia indicato un medesimo termine per il pagamento si aggiudicherà il bene al soggetto che ha presentato l'offerta per primo; in presenza di istanze di assegnazione, a prescindere dall'adesione alla gara o dall'esito della stessa, qualora non venga raggiunto il prezzo d'asta base dell'immobile come stabilito dall'avviso di vendita il bene verrà assegnato al creditore istante;

- 10)** Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.
- 11)** L'importo del saldo del prezzo di aggiudicazione (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 **PROC. 110/2016 R.G.E.I.**
- 12)** L'aggiudicatario è tenuto al pagamento di tutte le spese conseguenti all'acquisto del bene mediante assegno circolare intestato **PROC. 110/2016 R.G.E.I.**, il relativo importo sarà comunicato dal professionista delegato, anche in via provvisoria, successivamente all'aggiudicazione ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo; altresì, in caso in cui l'aggiudicatario voglia richiedere i benefici fiscali prima casa dovrà depositare presso l'ufficio del delegato, copia di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, in bollo da euro 16:00 (il modulo è scaricabile dal sito del Tribunale di Massa); parimenti qualora l'aggiudicatario sia titolare di un credito di imposta per riacquisto di prima casa dovrà comunicare la volontà di volerlo utilizzare in compensazione allegando anche la relativa documentazione comprovante l'esistenza del credito.
- 13)** 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.
- 14)** Se l'offerente non diviene aggiudicatario la cauzione verrà restituita dopo la chiusura dell'asta.
- 15)** In caso di asta deserta si procederà a fissare nuova asta senza incanto con ribassi, rispetto all'ultimo prezzo d'asta base pubblicizzato, del 25%.

### **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 23/02/2018** in orario immediatamente successivo alla vendita, presso il medesimo luogo, per i provvedimenti necessari alla prosecuzione della procedura.

In ogni caso, anche in assenza delle parti, il delegato provvederà senza indugio a promuovere tutte le attività necessarie 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, con la sola esclusione degli arredi che si trovano all'interno dell'immobile;
- 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 aggiudicazione il saldo del prezzo, dedotta la cauzione, dovrà essere versato entro il termine indicato nell'offerta e, comunque, entro il termine di 120 gg. dall'aggiudicazione;
- 8)** in caso di richiesta, ai sensi dell'ex art. 41 T.U.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 saldo prezzo verrà comunque eseguito direttamente a mani del delegato che provvederà a versarlo sul conto corrente della procedura; ricevuto il saldo, il medesimo delegato eseguirà il

calcolo delle spese prededuttive e per differenza saranno individuate le somme che potranno essere immediatamente consegnate al creditore fondiario; all'esito della predetta comunicazione il G.E. emetterà poi ordine di pagamento in favore del fondiario accantonate le somme necessarie al pagamento delle spese prededuttive;

- 9) le spese di trasferimento, le imposte di registro e/o l'IVA di legge se dovuta, la parte dei compensi in favore del Delegato ai sensi del Decreto 15 ottobre 2015, n° 227, art. 2, n° 7, sono a carico dell'aggiudicatario e il relativo importo verrà stabilito anche in via provvisoria dal professionista delegato dopo l'avvenuta aggiudicazione e sarà calcolato in misura percentuale sul prezzo di aggiudicazione; tale importo dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine e le modalità sopra indicate per il saldo del prezzo mediante separati assegni circolari;
- 10) gli oneri fiscali derivanti dalla vendita sono a carico dell'aggiudicatario;
- 11) in caso di richieste di sospensione della vendita inoltrate direttamente al professionista, questi ne riferirà direttamente al Giudice e, in caso di impossibilità ovvero in mancanza, per qualsiasi motivo, di un provvedimento di sospensione del Giudice, procederà ugualmente all'esperimento di vendita;
- 12) 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;
- 13) 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.
- 14) l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione sui siti internet [www.tribunaledimassa.it](http://www.tribunaledimassa.it) , [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.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 tecnico ARCH. FEDERICO COSTUCCI, in data 16/07/2017, 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 Vendite Immobiliari" predisposte dal Tribunale di Massa e consultabili presso il professionista delegato ovvero sui siti internet sopra citati.

Del presente Avviso sarà data pubblicità notizia ai sensi dell'art. 490 comma 2 c.p.c. mediante:

- 1) Pubblicazione dell'ORDINANZA DI VENDITA, dell'AVVISO DI VENDITA,

dell'ESTRATTO DI VENDITA, della PERIZIA e relativi allegati sul sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e relativi servizi correlati, almeno 45 gg. prima della data fissata per la vendita senza incanto;

- 2) Pubblicazione dell'ORDINANZA DI VENDITA, dell'AVVISO DI VENDITA, dell'ESTRATTO DI VENDITA, della PERIZIA e relativi allegati sul sito internet [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), almeno 45 gg. prima della data fissata per la vendita senza incanto;
- 3) Pubblicazione dell'ORDINANZA DI VENDITA, dell'AVVISO DI VENDITA, dell'ESTRATTO DI VENDITA, della PERIZIA e relativi allegati sul sito internet [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) e relativa sezione Aste Giudiziarie del Tribunale di Massa, almeno 45 gg. prima della data fissata per la vendita senza incanto;
- 4) Pubblicazione dell'ORDINANZA DI VENDITA, dell'AVVISO DI VENDITA, dell'ESTRATTO DI VENDITA, della PERIZIA e relativi allegati sul sito internet [www.tribunaledimassa.it](http://www.tribunaledimassa.it), almeno 45 gg. prima della data fissata per la vendita senza incanto;
- 5) Pubblicazione dell'ESTRATTO DI AVVISO DI VENDITA sul quotidiano "IL SOLE 24 ORE", pagina nazionale dedicata al Tribunale Di Massa, almeno 45 gg. prima della data fissata per la vendita senza incanto;
- 6) Pubblicazione dell'ESTRATTO DI AVVISO DI VENDITA sul FREE PRESS RIVISTA ASTE GIUDIZIARIE TRIBUNALE DI MASSA;
- 7) Pubblicazione dell'ESTRATTO DI AVVISO DI VENDITA sul FREE PRESS RIVISTA ASTE GIUDIZIARIE REGIONE LOMBARDIA;
- 8) Pubblicazione dell'ESTRATTO DI AVVISO DI VENDITA sul SERVIZIO GESTIONALE ASTE, con inserimento dell'estratto sui principali portali internet privati dedicati alle vendite immobiliari;
- 9) Scheda informatica sul "canale aste" edito da Edison Finance srl, in onda su Sky, canale 810.

Tutti gli adempimenti pubblicitari sono curati dalla società EDISERVICE S.r.l., con sede in Rovigo, via Verdi n° 2 (tel. 0425/460355, fax 0425/461490, mail:info.mass@ediervicesrl.it) e contatto diretto presso il Tribunale di Massa – referente Sig.ra Francesca Carmassi.

Il sottoscritto, Dr. Paolo Del Fiandra, con studio in Massa, Via Massa Avenza 223, tel. 0585/43273, fax 0585/43950, è stato, altresì, nominato anche Custode Giudiziario ai sensi dell'art. 559 c.p.c.

Massa li 22/11/2017.

**Professionista Delegato alla vendita**  
Dr. Paolo Del Fiandra

