

**TRIBUNALE DI MASSA**

**AVVISO DI VENDITA**

**Procedura esecutiva immobiliare n. 120/2016 R.G.**

Il sottoscritto Avv. Marco Piazza, con Studio in Via Dante n. 27 – Massa (tel. 0585-41041; fax 0585-43924; cell. 335-6910365), dele-gato con ordinanza del 6/12/2017 dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Massa, Dr. G. Maddaleni, al compimento delle operazioni di vendita nella procedura in epigrafe

AVVISA

il giorno **23 marzo 2018 ad ore 11,30** avrà luogo presso il Tribunale di Massa, Piazza De Gasperi, Palazzo di Giustizia, piano I, 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 segg. c.p.c. del bene immobile costituente **lotto unico** e qui di seguito descritto: diritto di piena proprietà su abitazione di tipo popolare, sita in Massa, Via Aurelia Sud n. 131, e censita al N.C.E.U. di detto Comune a fg. 100, mapp. 315 sub 10, mapp. 318 sub 3 e mapp. 342 sub 4 (particelle graffate), cat. A/4, cl. 3, consistenza 5 vani, piano T-1-2, rendita € 263,39. Si tratta di appartamento sito ai piani terra, primo e secondo, facente parte di aggregato di case di vecchia costruzione, contiguo su più lati a fabbricati di altra proprietà. Catastalmente risulta un'unica abitazione sviluppata su tre piani che comprende porzioni di tre mappali differenti. Di fatto si sono rilevati due appartamenti derivati dal frazionamento dell'originaria unità abitativa. L'appartamento al piano terra è composto da cucina, camera, disimpegno e ripostiglio; quello al

primo e secondo, accessibile da scala esterna indipendente, è formato da cucina e terrazza al piano primo, da due camere, disimpegno e balcone al piano secondo. Al piano secondo si è rilevato un bagno che viene utilizzato dall'appartamento ma che risulta escluso dalla consistenza del bene. Il corpo situato sul retro dell'appartamento non risulta rappresentato nella planimetria catastale redatta poco prima dell'acquisto del bene, pertanto è escluso dalla proprietà immobiliare. L'abitazione ha superficie lorda commerciale di mq. 110,00; le terrazze-balconi superficie lorda di pavimento di mq. 20,00, per un totale di mq. 130,00; un'altezza utile interna al piano terra variabile mt 2,50-2,70; al piano primo di mt 2,42, al piano secondo di mt 2,7. L'immobile è dotato di impianto elettrico e di riscaldamento, costituito da termosifoni in ghisa alimentati da caldaia autonoma a gas metano. Stato di manutenzione generale: medio-cra. L'immobile è occupato dagli esecutati e loro familiari.

**Conformità catastale.** Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la planimetria scheda MS0015322 del 12/02/2007 non è conforme allo stato di fatto per diversa distribuzione interna. E' regolabile mediante inoltro di denuncia di variazione al Catasto Urbano per diversa distribuzione interna.

**Conformità urbanistica.** Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: il bene risulta catastalmente un'unica unità immobiliare, così come secondo l'ultimo titolo edilizio la DIA n 58356 del 25/01/2007, mentre di fatto sono state rilevate due unità immobiliari indipendenti una al piano terra ed una ai piani primo e secondo; le due unità sono

dotate ciascuna della propria cucina. Nel titolo di provenienza si trasferisce "appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terra, primo e secondo ed internamente composto da ingresso-soggiorno, cucina, bagno e antibagno a piano terra, ripostiglio/disimpegno e terrazzo al piano primo, due camere e terrazzo al piano secondo. Sia sulle planimetrie catastali che sul grafico allegato alla citata DIA 58356/2007 il piano terra ed il piano primo risultano collegati da una scala interna a chiocciola che è stata eliminata. Il frazionamento in due unità immobiliari è stato realizzato abusivamente dopo l'anno 2007. Inoltre sono state realizzate, sempre abusivamente, alcune variazioni interne, consistenti nell'abbattimento e nella realizzazioni di alcune tramezzature interne. Il frazionamento abusivo non può essere sanato in quanto le due unità create non hanno alcuni dei requisiti sanitari minimi richiesti, non rispetta i parametri dei Regolamenti e contrasta con l'art 30 del Regolamento Edilizio Comunale che prevede che "la superficie minima netta degli appartamenti non può essere inferiore a mq 55". Si dovrà procedere al ripristino dei luoghi come nello stato precedente alla esecuzione degli abusi o come rappresentato nello stato di progetto della DIA n 58356 del 25/01/2007. Alcune delle partizioni interne realizzate senza titolo possono essere sanate con attestazione di conformità in sanatoria, sempre nel rispetto delle normative sanitarie e dei regolamenti comunali in materia edilizia.

Il prezzo di vendita viene stabilito, come da relazione di stima dell'Arch. Marco Bondielli depositata il 27/3/2017 e tenuto già conto

delle somme occorrenti per la regolarizzazione catastale ed edilizia dell'immobile, laddove possibile, in € **100.500,00** - offerta ammissibile € **75.375,00**.

Il sottoscritto delegato alla vendita dispone altresì, per l'eventualità che la vendita vada deserta, la convocazione delle parti dinanzi a sè per il medesimo giorno **23 marzo 2018 ad ore 11,30** per verificare la volontà delle parti di proseguire nella esecuzione e per fissare quindi nuova vendita e dettare le relative condizioni.

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

1) Tutti, tranne il debitore, sono ammessi a presentare offerta per l'acquisto dell'immobile, personalmente ovvero a mezzo di procuratore legale munito di procura notarile, che parteciperà alla vendita "per persona da nominare". Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa indirizzata all'Avv. Marco Piazza, professionista delegato alla vendita, presso il suo studio sito in Massa, Via Dante n. 27, **entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita**.

2) L'offerta di acquisto dovrà effettuarsi mediante dichiarazione in bollo contenente:

a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico dell'offerente a cui andrà intestato l'immobile, il quale dovrà anche presentarsi personalmente all'udienza fissata per la vendita, fatto salvo il caso in cui la dichiarazione sia resa da 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; se minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se si tratta di società, dovrà essere altresì allegato certificato CCIAAA da cui risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è presentata;

c) l'indicazione del prezzo offerto, che **potrà essere pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta**, a pena di inefficacia;

d) il termine e il modo di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri tributari, diritti e spese comunque conseguenti alla vendita, termine che non potrà essere superiore a **120 giorni dalla data di aggiudicazione**. Lo stesso potrà essere indicato in misura inferiore, ciò che potrà essere valutato ai fini dell'individuazione della miglior offerta;

e) l'espressa attestazione di aver preso visione della perizia di stima del bene oggetto della vendita e per il quale si propone l'offerta, nonché del presente avviso di vendita.

3) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente nonché assegno circolare non trasferibile intestato a "PROC. 120 2016 RGEI C/O DELEG. PIAZZA AVV. MARCO" per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

4) L'offerta presentata è irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata. In caso di mancata presenta-

zione e ove si tratti di unica offerta presentata, il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente non presente.

5) Il giorno fissato per la vendita le buste saranno aperte alla presenza degli offerenti. In caso di unica offerta, e se questa è pari o superiore al 75% del prezzo base sopraindicato, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente, salvo che non vi siano istanze di assegnazione da parte dei creditori. In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, anche in caso di mancanza di adesione alla gara. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 60 (sessanta) secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo che si stabilisce nella misura di **€ 2.000,00**.

Se la gara non può aver luogo per mancata adesione degli offerenti, e ove si ritenga che non vi sia possibilità di conseguire prezzo superiore con nuova vendita, si potrà disporre l'aggiudicazione a favore del miglior offerente, ovvero, in caso di offerte di pari valore, sulla base - nell'ordine - della cauzione più alta; del minor termine di versamento del saldo-prezzo; della priorità temporale nella presentazione dell'offerta.

6) Il pagamento del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione, pena la decadenza dall'aggiudicazione stessa con perdita del 10% versato a titolo di cauzione. Il versamento dovrà essere effettuato a mani dell'Avv. Marco Piazza, dele-

gato alla vendita, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "PROC. 120 2016 RGEI C/O DELEG. PIAZZA AVV. MARCO".

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

Si precisa che:

- a) la descrizione del bene risale al momento della stesura della perizia estimativa redatta dall'Arch. Marco Bondielli, depositata il 27/3/2017, allegata al fascicolo del giudizio, da consultarsi da parte dell'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne una migliore descrizione del bene stesso, l'esistenza di eventuali pesi e oneri e quant'altro attinente;
- b) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, difformità urbanistico-edilizie e quant'altro, il tutto come descritto nelle perizie estimative sopra citate;
- c) 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;
- d) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo. Di conseguenza, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad es., quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso

e del-l'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 valuta-zione del bene;

e) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a cura della procedura.

f) se l'immobile risulta occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la sua liberazione sarà effettuata a cura del Custode Giudiziario;

g) ogni spesa e/o onere fiscale derivante dalla vendita o comunque ad essa inerente sarà a carico dell'aggiudicatario, ivi comprese le imposte di registro e/o di IVA se dovuta, 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 D.M. 15/10/ 2015, n. 277. Il relativo importo verrà determinato entro 10 giorni dall'avvenuta aggiudicazione, in via provvisoria e salvo conguaglio, dal professionista delegato alla vendita. Tali oneri e spese dovranno essere versati dall'aggiudicatario entro il termine e con le modalità indicate per il saldo del prezzo, mediante separato assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura;

i) per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla

disciplina dell'art. 40 della L. 28 febbraio 1985 n. 47 e successive integrazioni e modifiche;

l) in nessun caso la vendita come sopra fissata potrà essere sospesa o rinviata dal professionista delegato senza espressa autorizzazione o provvedimento del Giudice dell'Esecuzione.

Salvo quanto espressamente modificato dal presente avviso, alla vendita si applicano le "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari", predisposte dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, che si possono visionare presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Massa; in ogni caso, per tutto quanto qui non espressamente previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

Si informa, infine, che il sottoscritto Avv. Marco Piazza è stato altresì nominato Custode giudiziario del bene oggetto di vendita e che è possibile rivolgersi allo stesso per ogni ulteriore e pertinente informazione ai recapiti pure sopra precisati.

Massa, li 14/12/2017

Il professionista delegato alla vendita

Avv. Marco Piazza