



TRIBUNALE DI MASSA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 71/2019 RGES

GIUDICE: DR.SSA ELISA PINNA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. ROBERTO PAGLIUCA

DELEGATO ALLA VENDITA: AVV. ROBERTO PAGLIUCA

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON GARA SINCRONA TELEMATICA

L'avv. Roberto Pagliuca, c.f. PGL RRT 62H26 F023T, con studio in Massa via Dante 43 (tel. 0585/41323-45743 - fax 0585/41330: indirizzo mail avv.robortopagliuca@studiolegalemussi.it, indirizzo PEC avvrobortopagliuca@puntopec.it) nella qualità di Professionista Delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta delega del Giudice dell'Esecuzione di cui all'ordinanza 17/05/2021 al compimento delle operazioni di vendita nella procedura di cui in epigrafe,

AVVISA

che il giorno **17 gennaio 2022 alle ore 9.00** presso il Tribunale di Massa, Piazza De Gasperi 1, Palazzo di Giustizia, piano 1, presso l'aula delle udienze civili, o altra eventuale, procederà alla vendita telematica sincrona tramite la piattaforma **www.astetelematiche.it** dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

*** ** ***

LOTTO UNICO

Prezzo base d'asta € 56.400,00 (cinquantaseimilaquattrocento//00).

Prezzo minimo ammissibile € 42.300,00 (quarantaduemilatrecento//00).

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo in caso di gara € 2.000,00 (duemila//00).

Oggetto

Diritto della piena proprietà (precisamente diritti del 50% della piena proprietà intestati rispettivamente agli esecutati [REDACTED] e [REDACTED]) sull'immobile ubicato nel Comune di Carrara, frazione Avenza, Via Giovanni De Rossi n. 8, censito in Catasto al foglio 92, particella 354, subalterno 2, categoria A/4, classe 4, consistenza vani 3,5, superficie 74 mq., piano 1[^], rendita catastale € 189,80,

nonché

sull'immobile parimenti ubicato nel Comune di Carrara, frazione Avenza, Via Giovanni De Rossi n. 8, censito in Catasto al foglio 92, particella 354, subalterno 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 51 mq., superficie 57 mq., piano T, rendita € 63,21.

Disponibilità dei beni

Gli immobili non sono attualmente abitati dagli esecutati i quali risultano essersi trasferiti all'estero ([REDACTED]). In ogni caso è in corso l'attività di liberazione degli stessi in forza dell'ordine del GE emesso in data 17/05/2021 ai sensi dell'art. 560 c.p.c..

Descrizione immobili

I beni oggetto di vendita sono ubicati al piano seminterrato e rialzato di una palazzina plurifamiliare, sita in Carrara località Avenza via Giovanni De Rossi n. 8, costituita da quattro piani fuori terra e con tre lati a contatto con altri fabbricati ed un lato maggiore che si affaccia su una corte privata risalente ai primi del 1800. L'accesso all'unità immobiliare, sia pedonale che carrabile, avviene attraversando la corte comune direttamente da via De Rossi. L'unità immobiliare è dotata di due ingressi indipendenti dai locali di ingresso comune dell'edificio al piano rialzato; è disposta su due livelli comunicanti tra loro suddivisi in un ingresso, un sottoscala, un disimpegno, un servizio igienico e due vani utilizzati a cucina. Al piano rialzato è suddivisa in quattro ambienti rappresentati da tre stanze e un piccolo servizio igienico. Il tutto risulta in stato di abbandono.

Per una migliore descrizione si rimanda alla perizia in atti redatta dal geom. Alessandra Mignani ed ai relativi allegati.

Situazione urbanistico/edilizia/catastale.

Sono state riscontrate dal CTU le seguenti irregolarità:

- diversa realizzazione delle scale interne di collegamento tra il piano seminterrato e il piano rialzato con conseguente variazione del solaio interpiano e delle altezze interne;
- cambio di destinazione del piano seminterrato da cantine a n. 2 cucine;
- diverso posizionamento delle porte interne;
- errata rappresentazione grafica del vano sottoscale (scale esterne comuni);
- realizzazione di scalini esterni di accesso al piano seminterrato;
- diversa distribuzione dei vani interni al piano rialzato.

Tali irregolarità risultano sanabili mediante la presentazione della variante finale tardiva con messa

in pristino delle opere non autorizzate, verifiche statiche e deposito c/o Genio Civile, salvo adeguamenti strutturali - se dovuti - per la regolarizzazione della conformità statica.

Descrizione delle opere da sanare:

- demolizione dei gradini esterni
- messa in pristino delle due cucine ubicate al piano seminterrato e giusta ubicazione al piano rialzato come da progetto
- sostituzione delle porte d'ingresso al piano seminterrato attualmente in alluminio invece che come da progetto e stato di fatto in legno;
- verifiche statiche comprensive collaudo e deposito variante c/o Genio Civile.

I costi presunti per rendere conforme l'unità immobiliare, comprese le spese tecniche, la sanatoria delle opere abusive, le richieste di autorizzazioni, le sanzioni, i diritti di segreteria, le verifiche statiche comprensive di collaudo e deposito calcoli c/o Genio Civile, la rimessa in pristino delle opere non sanabili, la variante finale, la comunicazione tardiva di fine lavori nonché l'abitabilità, sono state quantificate dal CTU in € 10.000,00.

Dal punto di vista edilizio/urbanistico, la situazione riscontrata dal CTU è la seguente:

Numero pratica: 149 e successive varianti. Intestazione: [REDACTED] e [REDACTED] Tipo pratica. Denuncia Inizio Attività (Testo unico) per lavori: risanamento conservativo e fusione di due unità immobiliari. Oggetto: risanamento conservativo e fusione di due unità immobiliari. Presentazione in data 18/03/2008 al n. di prot. 149.

Numero pratica: 10224/762. Intestazione: [REDACTED] e [REDACTED] Tipo pratica: nulla osta per la tutela dei caratteri storici culturali architettonici ed estetici. Per lavori: risanamento conservativo e fusione di due unità immobiliari. Oggetto: risanamento conservativo e fusione di due unità immobiliari. Presentazione in data 29/02/2008 al n. di prot. Rilascio in data 15/03/2008 al n. di prot. 10224/762.

Numero pratica: 3746 Intestazione: [REDACTED] e [REDACTED] Tipo pratica: parere favorevole ASL per lavori: risanamento conservativo e fusione di due unità immobiliari. Rilascio in data 24/02/2008 al n. di prot. 3746.

Numero pratica: 20122/1640 Intestazione: [REDACTED] e [REDACTED] Tipo pratica: Variante per lavori: posizionamento caldaia murale su prospetto con canna fumaria. Oggetto: variante. Presentazione in data 07/05/2008, rilascio in data 23/05/2008 al n. di prot. 20122/1640.

Il CTU ha rilevato, altresì, che nell'ultimo titolo edilizio viene indicato di proprietà anche il piccolo ripostiglio/sottoscale del vano scale comune al piano rialzato, rappresentato graficamente ed elencato nel calcolo della superficie (2 mq.) negli allegati alla D.I.A. n. 149 del 2008.

In realtà, analizzando il titolo di provenienza e la planimetria catastale del 1940, è emerso che tale vano viene indicato nell'ingombro dell'intero vano scale comune; in sostanza, non può ritenersi di

pertinenza dell'immobile oggetto di vendita.

Pertanto, confrontando le varie autorizzazioni sopra elencate con lo stato di fatto dell'unità immobiliare, il CTU ha attestato l'esistenza di difformità edilizie, dichiarando l'immobile non conforme dal punto di vista urbanistico.

In ogni caso, per una migliore descrizione di quanto sopra riportato ed approfondimento delle relative problematiche si rimanda alla perizia in atti redatta dal geom. Alessandra Mignani ed ai relativi allegati.

Confini

Vano scale con locale sottoscala comune, unità immobiliare soprastante identificata al sub. 9, area urbana su Via Giovanni De Rossi identificata al sub. 6 mappale 354 e porzioni di fabbricato in aderenza identificati ai mappali 353 e 208 del foglio 92, ciò salvo se altri e più precisi confini la cui omissione o errore non potranno comportare invalidità alcuna.

Provenienza

I beni sono pervenuti a [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] in forza della successione di Scavezzoni Silvia (denuncia di successione del 18/12/1996 registrata a Siena in data 18/09/1997 ai nn. 62/571 e trascritta a Massa in data 10/04/2000, ai nn. 3059/1976).

Successivamente i beni sono pervenuti nella quota del 50% cadauna a [REDACTED] e [REDACTED] in forza di atto di divisione a rogito di Dr. Notaio Paolo Nappi notaio in Siena, in data 30/03/2000, n. 2052, trascritto a Massa in data 28/04/2000 ai nn. 3758/2462.

Con il rogito di compravendita Notaio De Luca in data 27/12/2007, repertorio n. 9492, raccolta n. 5009, registrato a Massa in data 29/12/2007 al nn. 5343 serie 1T, trascritto a Massa in data 31/12/2007 al reg. part. n. 9626, [REDACTED] e [REDACTED] vendevano le quote ad esse spettanti - e quindi, complessivamente il diritto della piena proprietà - dei predetti beni agli esecutati [REDACTED], [REDACTED] ed a [REDACTED], [REDACTED].

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85, come modificata ed integrata dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.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.
- 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

