

TRIBUNALE DI MASSA

Procedura esecutiva immobiliare Rg. 150/2016

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, nella procedura di cui in epigrafe,

DISPONE

che innanzi a sé, in data 15/06/2018 alle ore 10,30, 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 1:

Prezzo base € 78.510,31

Offerta minima ritenuta ammissibile € 58.882,73

Descrizione: diritto della piena proprietà su appartamento con piccola cantina e garage, siti in Villafranca in Lunigiana (MS), frazione Villafranca, Via Dei Peschi 32, distinti al C.E.U. del predetto comune, rispettivamente l'appartamento con la cantina al foglio 12 part. 1346 sub 2, Cat. A/2, classe 3, vani 4,5, rendita € 348,61, e il garage al foglio 12 Part. 1346 sub.12, Cat. C/6, classe 7, mq 21, rendita €. 96,53.

L'appartamento identificato al sub.2 è abbinato all'autorimessa a piano seminterrato identificata al sub.12. Questi beni hanno 80,22 millesimi di proprietà relativamente alle parti comuni (scale), 94,96 millesimi di proprietà generali e 80,35 relativi alle spese per il pagamento della luce del piazzale antistante il fabbricato.

Stato di possesso: i beni sono liberi.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia circa: €. 632,12.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI. L'appartamento è posto a piano terra, stesso livello del piano di campagna esterno.

Confini: L'appartamento confina a nord e nord-est con stesso mappale sub.3, a est con stesso mappale sub.23, a sud-est con stesso mappale sub.1, a sud-ovest con stesso mappale sub.23, a nord-nord-ovest con fg. 12 mapp. 340, a nord-ovest con fg.12 Mapp. 339, a sud-ovest con fg.12 mapp.1451. L'appartamento è posto superiormente a stesso mappale sub.12, 13 e 23 ed inferiormente a stesso mappale sub.8.

Confini: L'autorimessa confina a nord-est con stesso mappale sub.13, a sud-est con stesso mappale sub.23 ed è posto inferiormente al sub.2. Il lotto sul quale è stato edificato il condominio confina con: a nord con fg.12 mapp.li 340 e 339, a est con fg.12 mapp. 356, a a ovest e a sud con fg.12 mapp.1451.

Conformità catastale: sono state riscontrate delle irregolarità rispetto ai grafici depositati presso il catasto relativamente alla porta del bagno che è stata realizzata in una posizione differente rispetto al grafico.

Regolarizzabili mediante: Presentazione nuova planimetria catastale.

Descrizione delle opere da sanare: la porta del bagno è stata realizzata in una posizione differente rispetto ai grafici depositati presso il Catasto di Massa Carrara.

Oneri per la presentazione di una nuova planimetria catastale: € 512,40.

Conformità edilizia/urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità rispetto ai grafici depositati presso il comune di Villafranca in Lunigiana relativamente:

- ad una dimensione del locale ripostiglio
- all'ampiezza di due aperture;
- alla porta del bagno che è stata spostata rispetto alla planimetria depositata,
- la piccola cantina è più profonda rispetto ai disegni di progetto.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di nuova pratica edilizia da parte di tecnico abilitato che consenta la regolarizzazione delle differenze riscontrate e deposito di nuova abitabilità.

Descrizione delle opere da sanare: devono essere corretti i grafici di progetto depositati presso il Comune di Villafranca in Lunigiana al fine di indicare le corrette misure dei locali appartenenti all'appartamento e alla cantina (*presentazione pratica edilizia (CILA), oneri: € 3.171,50*).

LOTTO 2:

Prezzo base € 41.388,30

Offerta minima ritenuta ammissibile € 31.041,22

Descrizione: diritto della piena proprietà su appartamento con piccola cantina e garage, siti in Villafranca in Lunigiana (MS), frazione Villafranca, Via Dei Peschi 32, distinti al C.E.U. del predetto comune, rispettivamente l'appartamento con la cantina al foglio 12 part. 1346 sub 3, Cat. A/2, classe 3, vani 3,5, rendita € 271,14, e il garage al foglio 12 Part. 1346 sub.14, Cat. C/6, classe 7, mq 17, rendita €. 78,14.

L'appartamento identificato al sub.3 è abbinato all'autorimessa a piano seminterrato identificata al sub.14. Questi beni hanno 58,26 millesimi di proprietà relativamente alle parti comuni (scale), 68,96 millesimi di proprietà generali e 58,35 relativi alle spese per il pagamento della luce del piazzale antistante il fabbricato.

Stato di possesso: i beni sono occupati in forza di contratto di affitto ad uso abitativo (4+4), registrato ante pignoramento, con decorrenza dal 01.01.2017, prima scadenza 31/12/2020, seconda scadenza 31/12/2024, canone annuo di locazione € 3.600,00, da corrispondersi in dodici rate mensili anticipate ciascuna di € 300,00.

Spese condominiali complessive scadute ed insolute alla data della perizia circa €. 691,16.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - L'appartamento è posto a piano terra, stesso livello del piano di campagna esterna.

Confini: L'appartamento confina a nord-est con stesso mappale sub.4, a sud-est con stesso mappale sub.23, a sud-ovest con stesso mappale sub.2, a nord-nord-ovest con fg. 12 mapp. 340. L'appartamento è posto superiormente a stesso mappale sub.14, 23, 1, 2, 8, 3, 10, 4, 11, 5 e inferiormente a stesso mappale sub.9.

Confini: L'autorimessa confina a sud-ovest con stesso mappale sub.13, a sud-est con stesso mappale sub.23, a nord-est con stesso mappale sub. 1, 2, 8, 3 ed è posto inferiormente a sub.3.

Il lotto sul quale è stato edificato il condominio confina con: a nord con fg.12 mapp.li 340 e 339, a est con fg.12 mapp.356, a a ovest e a sud con fg.12 mapp.1451.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: è stato riscontrato un leggero spostamento della finestra del bagno rispetto ai grafici depositati presso l'Ufficio del Catasto di Massa Carrara.

Regolarizzabili mediante: Presentazione nuova planimetria catastale.

Descrizione delle opere da sanare: La finestra del bagno è spostata leggermente rispetto ai grafici depositati presso l'Ufficio del Catasto di Massa Carrara.

Oneri per la presentazione di una nuova planimetria catastale: € 512,40.

Conformità edilizia/urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità rispetto ai grafici depositati presso il comune di Villafranca in Lunigiana relativamente ad alcune misure di vani che variano di valori leggermente superiori alla tolleranza del 2% prevista dalla normativa regionale sia all'interno dell'appartamento che della cantina.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di nuova pratica edilizia da parte di tecnico abilitato che consenta la regolarizzazione delle differenze riscontrate e deposito di nuova abitabilità. Descrizione delle opere da sanare: Devono essere corretti i grafici di progetto depositati presso il Comune di Villafranca in Lunigiana al fine di indicare le corrette misure dei locali appartenenti all'appartamento e alla cantina (*presentazione pratica edilizia (CILA)*): € 3.171,5).

LOTTO 3:

Prezzo base € 64.428,06

Offerta minima ritenuta ammissibile € 48.321,04

Descrizione: diritto della piena proprietà su appartamento con piccola cantina e garage, siti in Villafranca in Lunigiana (MS), frazione Villafranca, Via Dei Peschi 32, distinti al C.E.U. del predetto comune, rispettivamente l'appartamento con la cantina al foglio 12 part. 1346 sub 4, Cat. A/2, classe 3, vani 4,5, rendita € 348,61, e il garage al foglio 12 Part. 1346 sub.16, Cat. C/6, classe 7, mq 21, rendita € 96,53.

L'appartamento identificato al sub.4 è abbinato all'autorimessa a piano seminterrato identificata al sub.16. Questi beni hanno 80,22 millesimi di proprietà relativamente alle parti comuni (scale), 94,96 millesimi di proprietà generali 80,35 relativi alle spese per il pagamento della luce del piazzale antistante il fabbricato.

Stato di possesso: i beni sono occupati in forza di contratto di affitto ad uso abitativo (4+4), registrato ante pignoramento, con decorrenza dal 15.01.2016,

prima scadenza 14/01/2020, seconda scadenza 14/01/2024, canone annuo di locazione € 4.800,00, da corrispondersi in dodici rate mensili anticipate ciascuna di € 400,00.

Spese condominiali complessive scadute ed insolute alla data della perizia circa € 730,53.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI. L'appartamento è posto a piano terra, stesso livello del piano di campagna esterno.

Confini: L'appartamento confina a nord e su-ovest con stesso mappale sub.3, a sud-est con stesso mappale sub.23 e 5, a sud-ovest con stesso mappale sub.23, a nord-nord-ovest con fg. 12 mapp. 340, a nord-est con fg. 12 mapp. 356. L'appartamento è posto superiormente a stesso mappale sub.15, 23 e 16 e inferiormente a stesso mappale sub.10

Confini: L'autorimessa confina a sud-ovest con stesso mappale sub.15, a sud-est con stesso mappale sub.23 ed è posto inferiormente a sub.4. Il lotto sul quale è stato edificato il condominio confina: a nord con fg.12 mapp.li 340 e 339, a est con fg.12 mapp.356, a ovest e a sud con fg.12 mapp.1451.

Conformità catastale: l'appartamento, la cantina e il garage sono conformi alle planimetrie depositate presso il Catasto di Massa Carrara.

Conformità edilizia/ urbanistica: sono state riscontrate le seguenti irregolarità rispetto ai grafici depositati presso il comune di Villafranca in Lunigiana relativamente a:

1. alcune misure di vani variano di valori leggermente superiori alla tolleranza del 2% prevista dalla normativa regionale all'interno dell'appartamento,
2. alcune aperture variano di ampiezza rispetto alle misure di progetto.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di nuova pratica edilizia da parte di tecnico abilitato che consenta la regolarizzazione delle differenze riscontrate e deposito di nuova abitabilità.

Descrizione delle opere da sanare: Devono essere corretti i grafici di progetto depositati presso il Comune di Villafranca in Lunigiana al fine di indicare le corrette misure dei locali appartenenti all'appartamento e delle aperture.

Presentazione pratica edilizia (CILA): € 3.171,50.

LOTTO 4:

Prezzo base € 76.293,85

Offerta minima ritenuta ammissibile € 57.220,39

Descrizione: diritto della piena proprietà su appartamento con piccola cantina e garage, siti in Villafranca in Lunigiana (MS), frazione Villafranca, Via Dei Peschi 32, distinti al C.E.U. del predetto comune, rispettivamente l'appartamento con la cantina al foglio 12 part. 1346 sub 5, Cat. A/2, classe 3, vani 5,5, rendita € 426,08, e il garage al foglio 12 Part. 1346 sub. 22, Cat. C/6, classe 7, mq 21, rendita €. 96,53.

L'appartamento identificato al sub.5 è abbinato all'autorimessa a piano seminterrato identificata al sub.22. Questi beni hanno 94,05 millesimi di proprietà relativamente alle parti comuni (scale), 111,19 millesimi di proprietà generali e 94,08 relativi alle spese per il pagamento della luce del piazzale antistante il fabbricato.

Stato di possesso: i beni sono occupati in forza di contratto di affitto ad uso abitativo (4+4), registrato ante pignoramento, con decorrenza dal 01.12.2011, **seconda** scadenza 30/11/2019, canone annuo di locazione € 4.800,00, da corrispondersi in dodici rate mensili anticipate ciascuna di € 400,00.

Spese condominiali complessive scadute ed insolute alla data della perizia circa €. 960,00.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI. L'appartamento è posto a piano terra, stesso livello del piano di campagna esterno.

Confini: L'appartamento confina a nord-ovest con stesso mappale sub.4, a nord-est con stesso mappale sub.23, a sud-ovest con stesso mappale sub.23, a sud-est con fg. 12 mapp. 1451. L'appartamento è posto superiormente a stesso mappale sub.22, 21, 20, 7, 9 e inferiormente a stesso mappale sub.11 e 6.

Il lotto sul quale è stato edificato il condominio confina: a nord con fg.12 mapp.li 340 e 339, a est con fg.12 mapp. 356, a ovest e a sud con fg.12 mapp.1451.

L'autorimessa confina a nord-ovest con stesso mappale sub.23, a sud-ovest con stesso mappale sub.21 ed è posto inferiormente a sub.5.

Conformità catastale: è stata riscontrata una irregolarità rispetto ai grafici depositati presso il catasto relativamente: la porta della camera 2 è stata realizzata in una posizione differente rispetto al grafico.

Regolarizzabili mediante: Presentazione nuova planimetria catastale.

Descrizione delle opere da sanare: La porta della camera 2 è stata realizzata in una

posizione differente rispetto ai grafici depositati presso il Catasto di Massa Carrara.

Oneri per la presentazione di una nuova planimetria catastale: € 512,40.

Conformità edilizia / urbanistica: è stata riscontrata una irregolarità rispetto ai grafici depositati presso il comune di Villafranca in Lunigiana relativamente alla porta della camera 2 che è stata spostata rispetto alla planimetria presentata.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di nuova pratica edilizia da parte di tecnico abilitato che consenta la regolarizzazione della differenza riscontrata e deposito di nuova abitabilità.

Descrizione delle opere da sanare: Devono essere corretti i grafici di progetto depositati presso il Comune di Villafranca in Lunigiana al fine di indicare la corretta posizione della porta.

Presentazione pratica edilizia (CILA): €. 3.171,50.

LOTTO 6:

Prezzo base € 50.782,13

Offerta minima ritenuta ammissibile € 38.086,60

Descrizione: diritto della piena proprietà su appartamento con piccola cantina e garage, siti in Villafranca in Lunigiana (MS), frazione Villafranca, Via Dei Peschi 32, distinti al C.E.U. del predetto comune, rispettivamente l'appartamento con la cantina al foglio 12 part. 1346 sub 10, Cat. A/2, classe 3, vani 4,5, rendita €. 348,61, e il garage al foglio 12 Part. 1346 sub. 15, Cat. C/6, classe 7, mq 25, rendita €. 114,91.

L'appartamento identificato al sub.10 è abbinato all'autorimessa a piano seminterrato identificata al sub.15. Questi beni hanno 100,85 millesimi di proprietà relativamente alle parti comuni (scale), 88,08 millesimi di proprietà generali e 74,54 relativi alle spese per il pagamento della luce del piazzale antistante il fabbricato.

Stato di possesso: i beni sono occupati in forza di contratto di affitto ad uso abitativo (4+4), registrato ante pignoramento, con decorrenza dal 01/08/2016, **prima** scadenza 31/07/2020, seconda scadenza 31/07/2024, canone annuo di locazione € 4.200,00, da corrisondersi in dodici rate mensili anticipate ciascuna di € 350,00.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO. L'appartamento

è posto a piano primo, attualmente non è installato nessun servo scala che permetta di raggiungere il piano ai diversamente abili. Non è presente nessun ascensore.

Confini: L'appartamento confina a sud-ovest con stesso mappale sub.9 e 23, a sud-est con stesso mappale sub.11. L'appartamento è posto superiormente a stesso mappale sub.4.

Il lotto sul quale è stato edificato il condominio confina: a nord con fg.12 mapp.li 340 e 339, a est con fg.12 mapp. 356, a ovest e a sud con fg.12 mapp.1451.

L'autorimessa confina a sud-ovest e a nord-est con stesso mappale sub.10, 4, 11, 5, a sud-est con stesso mappale sub. 23, a nord-est con stesso mappale sub.16 ed è posto inferiormente a sub.3 e 4.

Il lotto sul quale è stato edificato il condominio confina: a nord con fg.12 mapp.li 340 e 339, a est con fg.12 mapp. 356, a ovest e a sud con fg.12 mapp.1451.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità rispetto ai grafici depositati presso il Catasto Urbano di Massa Carrara:

1. il balcone è leggermente più profondo (1,35 m rispetto al 1,20 m riportato nel disegno);
2. il disimpegno, che fa da filtro tra zona giorno e zona notte, è stato chiuso con parete divisoria e infisso non registrati nei grafici depositati.

Regolarizzabili mediante: Presentazione nuova planimetria catastale.

Descrizione delle opere da sanare: Deve essere corretta la dimensione del balcone e deve essere inserita la partizione interna tra disimpegno e zona giorno.

Oneri per la presentazione di una nuova planimetria catastale: € 512,40.

Conformità edilizia e urbanistica: sono state riscontrate delle irregolarità rispetto ai grafici depositati presso il comune di Villafranca in Lunigiana relativamente a:

1. una dimensione del vano ripostiglio varia di valori leggermente superiori alla tolleranza del 2% prevista dalla normativa regionale. Stessa irregolarità è stata verificata anche nelle misure del locale cantina e che del garage;
2. l'ampiezza di alcune aperture è diversa da quella di progetto;
3. il balcone è leggermente più profondo (1,35 m rispetto al 1,20 m

riportato nel disegno);

4. il disimpegno, che fa da filtro tra zona giorno e zona notte, è stato chiuso con parete divisoria e infisso non registrati nei grafici depositati.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di nuova pratica edilizia da parte di tecnico abilitato che consenta la regolarizzazione delle differenze riscontrate e deposito di nuova abitabilità.

Descrizione delle opere da sanare: Devono essere corretti i grafici di progetto depositati presso il Comune di Villafranca in Lunigiana al fine di indicare le corrette misure dei locali appartenenti all'appartamento.

Presentazione pratica edilizia (CILA): € 3.171,50.

LOTTO 7:

Prezzo base €. 51.241,03

Offerta minima ritenuta ammissibile €. 38.430,77

Descrizione: diritto della piena proprietà su appartamento con piccola cantina e garage, siti in Villafranca in Lunigiana (MS), frazione Villafranca, Via Dei Peschi 32, distinti al C.E.U. del predetto comune, rispettivamente l'appartamento con la cantina al foglio 12 part. 1346 sub 11, Cat. A/2, classe 3, vani 4, rendita €. 309,87, e il garage al foglio 1 2 Part. 1346 sub. 21, Cat. C/6, classe 7, mq 25, rendita €. 114,90.

L'appartamento identificato al sub.11 è abbinato all'autorimessa a piano seminterrato identificata al sub.21. Questi beni hanno 102,06 millesimi di proprietà relativamente alle parti comuni (scale), 89,14 millesimi di proprietà generali e 75,43 relativi alle spese per il pagamento della luce del piazzale antistante il fabbricato.

Stato di possesso: i beni sono occupati in forza di contratto di affitto ad uso abitativo (4+4), registrato ante pignoramento, con decorrenza dal 01/07/2016, **prima** scadenza 30/06/2020, seconda scadenza 30/06/2024, canone annuo di locazione € 4.200,00, da corrispondersi in dodici rate mensili anticipate ciascuna di € 350,00.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia circa €. 530,75.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

L'appartamento è posto a piano primo, attualmente non è installato nessun servo scala che permetta di raggiungere il piano ai diversamente abili. Non è presente

nessun ascensore.

Confini: L'appartamento confina a nord-ovest con stesso mappale sub.10, a sud-ovest con stesso mappale sub.6 e 23. L'appartamento è posto superiormente a stesso mappale sub.5.

Il lotto sul quale è stato edificato il condominio confina: a nord con fg.12 mapp.li 340 e 339, a est con fg.12 mapp. 356, a ovest e a sud con fg.12 mapp.1451.

Confini: L'autorimessa confina a sud-ovest con stesso mappale sub.20, a nord-est con stesso mappale sub.22, a nord-ovest con stesso mappale sub. 23 ed è posto inferiormente a sub.5.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità rispetto ai grafici depositati presso il Catasto Urbano di Massa Carrara:

1. il balcone è leggermente più profondo (1,35 m rispetto al 1,20 m riportato nel disegno)
2. il disimpegno, che fa da filtro tra zona giorno e zona notte, è stato chiuso con parete divisoria e infisso non registrati nei grafici depositati
3. sono state spostate le aperture interne della camera 2 e del bagno.

Regolarizzabili mediante: Presentazione nuova planimetria catastale.

Descrizione delle opere da sanare: Deve essere corretta la dimensione del balcone, deve essere inserita la partizione interna tra disimpegno e zona giorno e posizionate diversamente le aperture interne relative alla camera 2 e al bagno.

Presentazione nuova planimetria catastale: € 512,40.

Conformità edilizia /urbanistica: sono state riscontrate delle irregolarità rispetto ai grafici depositati presso il comune di Villafranca in Lunigiana relativamente a:

1. la larghezza del locale garage varia di valori leggermente superiori alla tolleranza del 2% prevista dalla normativa regionale;
2. il balcone è leggermente più profondo (1,35 m rispetto al 1,20 m riportato nel disegno);
3. il disimpegno, che fa da filtro tra zona giorno e zona notte, è stato chiuso con parete divisoria e infisso non registrati nei grafici depositati;
4. le porte della camera 2 e del bagno sono spostate rispetto alla posizione indicata nei disegni di progetto.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di nuova pratica edilizia da parte di

tecnico abilitato che consenta la regolarizzazione delle differenze riscontrate e deposito di nuova abitabilità.

Descrizione delle opere da sanare: Devono essere corretti i grafici di progetto depositati presso il Comune di Villafranca in Lunigiana al fine di indicare le corrette misure dei locali appartenenti all'appartamento e al garage.

Presentazione pratica edilizia (CILA): € 3.171,50.

LOTTO 8:

Prezzo base €. 56.020,07

Offerta minima ritenuta ammissibile €. 42.015,05

Descrizione: diritto della piena proprietà su appartamento con piccola cantina e garage, siti in Villafranca in Lunigiana (MS), frazione Villafranca, Via Dei Peschi 32, distinti al C.E.U. del predetto comune, rispettivamente l'appartamento con la cantina al foglio 12 part. 1346 sub 9, Cat. A/2, classe 3, vani 4,5, rendita €. 348,61, e il garage al foglio 12 Part. 1346 sub. 20, Cat. C/6, classe 7, mq 17, rendita €. 78,14.

L'appartamento identificato al sub.9 è abbinato all'autorimessa a piano seminterrato identificata al sub. 20. Questi beni hanno 105,73 millesimi di proprietà relativamente alle parti comuni (scale), 92,34 millesimi di proprietà generali e 78,13 relativi alle spese per il pagamento della luce del piazzale antistante il fabbricato.

Stato di possesso: i beni oggetto di questo lotto sono liberi.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia circa €. 584,53.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO -

L'appartamento è posto a piano primo, attualmente non è installato nessun servo scala che permetta di raggiungere il piano ai diversamente abili. Non è presente nessun ascensore.

Confini: L'appartamento confina a sud-ovest con stesso mappale sub.8, a sud-est con stesso mappale sub. 23, a nord-est con stesso mappale sub.10. L'appartamento è posto superiormente a stesso mappale sub.3. Il lotto sul quale è stato edificato il condominio confina: a nord con fg.12 mapp.li 340 e 339, a est con fg.12 mapp. 356, a ovest e a sud con fg.12 mapp.1451.

Confini: L'autorimessa confina a sud-ovest con stesso mappale sub. 7, 9 e 6, a nord-est con stesso mappale sub.20, a nord-ovest con stesso mappale sub. 23 ed è

posto inferiormente a sub.5.

Il lotto sul quale è stato edificato il condominio confina: a nord con fg.12 mapp.li 340 e 339, a est con fg.12 mapp. 356, a ovest e a sud con fg.12 mapp.1451.

Conformità catastale: è stata riscontrata una irregolarità rispetto ai grafici depositati presso il catasto relativamente alla finestra del bagno che è stata realizzata in una posizione leggermente differente rispetto al grafico depositato presso il Catasto di Massa Carrara.

Regolarizzabili mediante: Presentazione nuova planimetria catastale.

Descrizione delle opere da sanare: La finestra del bagno è stata realizzata in una posizione differente rispetto ai grafici depositati presso il Catasto di Massa Carrara.

Presentazione nuova planimetria catastale: € 512,40.

Conformità edilizia e urbanistica: sono state riscontrate delle irregolarità rispetto ai grafici depositati presso il comune di Villafranca in Lunigiana relativamente:

-alle misure di alcuni vani che variano di valori leggermente superiori alla tolleranza del 2% prevista dalla normativa regionale sia all'interno dell'appartamento che della cantina;

-all'ampiezza delle due porta finestra che affacciano sui due balconi;

-all'altezza interna del vano sottotetto praticabile è inferiore a quella dichiarata in progetto ma essendo già classificato come locate sottotetto non richiede il cambio di destinazione d'uso.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica edilizia da parte di tecnico abilitato che consenta la regolarizzazione delle misure relative alle partizioni interne dell'appartamento, della cantina e delle aperture come da rilievo e deposito di nuova abitabilità.

Descrizione delle opere da sanare: Devono essere corretti i grafici di progetto depositati presso il Comune di Villafranca in Lunigiana al fine di indicare le corrette misure dell'appartamento e della piccola cantina.

Presentazione nuova pratica edilizia (CILA): € 3.171,50.

Il tutto come meglio descritto nella perizia in atti e suoi allegati a firma dell'esperto Ing. Sara Mannini, atti tutti ai quali 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), in busta chiusa, devono essere depositate esclusivamente presso il Tribunale di Massa, Piazza De Gasperi, - Palazzo di Giustizia, piano 1, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, entro le ore 12,30 del giorno antecedente la vendita, qualora la data ultima per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12,30 del giorno immediatamente precedente.

Sulla busta la cancelleria 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 (soggetto a sospensione nel periodo feriale) 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; nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine;

- 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 150/2016"**, 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 contenente 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 **15/06/2018 ore 10,30**, 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.
- La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;
- ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;

- in caso di **offerta per persona da nominare**, ovverosia nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa;

- in caso di **istanza di assegnazione con riserva di nomina di un terzo**, il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo, dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione, sono esclusivamente a carico del creditore.

- 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 (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale). Tale versamento dovrà essere effettuato a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **"Trib. MS procedura esec. imm. rg 150/2016"** che verrà depositato sul conto corrente intestato e vincolato alla procedura, oppure a mezzo bonifico bancario 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 congruaggio, 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, oppure a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato e vincolato alla procedura.

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.

- 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 e 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.

A norma dell'art. 490 c.p.c., dell'avviso di vendita è data pubblica notizia, almeno 45 giorni prima della scadenza per la presentazione delle offerte, mediante:

- pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia, in area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche";
- pubblicazione sui siti internet: www.asteannunci.it e relativi servizi correlati (oltre al servizio GPS Aste, Gestionale Aste e mail target) - www.asteavvisi.it - www.rivistaastegiudiziarie.it e www.tribunalemassa.it;
- pubblicazione sul quotidiano "Il Giornale", nelle pagine locali dedicate alle vendite giudiziarie del Tribunale di Massa;
- pubblicazione su "Il sole 24 ore" pagina nazionale dedicata al Tribunale di Massa;

- free press “Rivista aste giudiziarie Tribunale di Massa” free press “Rivista delle aste giudiziarie edizione Lombardia”;

Sono inoltre previsti i seguenti servizi di pubblicità complementare:

- redazione di scheda informativa su “canale aste” – web TV 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 dalla Circolare “Nuova Circolare Post P.V.P. 2018 rev. 2.0” e pedissequa allegata nuova ordinanza di vendita delegata ex art. 591 bis cpc, rese dal G.E. del Tribunale di Massa dott.ssa Pinna in data 15/2/2018 prot. 20/18 int, e dalle “Disposizioni Generali in Materia di Vendita Immobiliare” del Tribunale di Massa-Carrara, consultabili sul sito internet www.tribunalemassa.it.

Carrara, 27/03/2018

Il professionista delegato alla vendita
Avv. Benedetta Chiappale