



## TRIBUNALE DI MASSA

**Procedura esecutiva immobiliare RGES 87/18**

**Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Elisa Pinna**

**Custode Giudiziario: avv. Roberto Pagliuca**

**Delegato alla vendita: avv. Roberto Pagliuca**

### **AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

### **CON GARA SINCRONA TELEMATICA**

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

Il sottoscritto 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.robtopagliuca@studiolegalemussi.it](mailto:avv.robtopagliuca@studiolegalemussi.it), indirizzo PEC [avvrobertopagliuca@puntopec.it](mailto:avvrobertopagliuca@puntopec.it)) nella qualità di professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta delega del Giudice dell'Esecuzione al compimento delle operazioni di vendita nella procedura di cui in epigrafe,

### **AVVISA**

che il giorno **11 ottobre 2019 alle ore 9.30** 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.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.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 1**

**Prezzo base d'asta € 443.049,79** (quattrocentoquarantatremilazeroquarantanovevirgolasettantanove).

**Prezzo minimo ammissibile € 332.287,34** (trecentotrentaduemiladuecentottantasettevirgolatrenta quattro).

**Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.**

**Rilancio minimo in caso di gara € 5.000,00** (cinquemila).

**Oggetto:** diritto della piena proprietà su un'unità immobiliare ad uso abitativo sita in Carrara, frazione



Marina, via Bassagrande n. 24, distinta al Catasto al foglio 96, particelle 246, sub 9, ctg. A/2, classe 4, consistenza vani 9,5, rendita € 1.152,99, e sub 7, ctg. F/5 lastrico solare, consistenza mq. 24.

### **Disponibilità del bene**

Attualmente occupato dal debitore e dai suoi familiari.

### **Descrizione immobile**

Il bene fa parte di un fabbricato trifamiliare indipendente che si sviluppa su quattro livelli: il piano seminterrato, il piano terra, il piano primo ed il piano mansardato. L'appartamento in questione è composto da ampio ingresso che è stato suddiviso realizzando una porzione di ripostiglio attraverso mobili contenitori, tre camere da letto (di cui una matrimoniale), due bagni, ampio soggiorno all'interno del quale è stato ricavato un locale studio, cucina abitabile con zona pranzo, disimpegno ed un piccolo ripostiglio.

Sul retro del fabbricato, rispetto a via Micheli, l'abitazione si affaccia su un giardino privato, separato tramite recinzioni dalle proprietà confinanti. Sul prospetto lato via Micheli è presente un'altra area di pertinenza che si allunga su tutto il fronte del subalterno 9. Il lastrico solare di cui al subalterno 7 funge da copertura di parte dei locali seminterrati che fanno parte del lotto 2. Questo spazio è stato solamente impermeabilizzato e non pavimentato.

### **Situazione urbanistica/catastale**

La storia edilizia e urbanistica del fabbricato inizia nel 1958 con il rilascio della Licenza Edilizia n°9/1958 che prevedeva la realizzazione di una prima porzione di fabbricato ampliato nel 1965 grazie alla L.E. n°191/65. Si sono susseguite diverse pratiche edilizie con le quali sono state eseguite manutenzioni esterne ed interne di vario tipo, rifacimento delle coperture, variazioni dei prospetti e delle aperture, nuove distribuzioni interne e frazionamenti. Il CTU ha rilevato una serie di discrepanze tra quanto accertato durante il primo sopralluogo e quanto rappresentato nei grafici. Confrontando il risultato delle misure eseguite dalla CTU e i disegni presentati con l'ultimo atto edilizio, la SCIA n°176/2016, le irregolarità riscontrate dal tecnico sono le seguenti: 1. diverse dimensioni dei locali interni sono differenti e superano la tolleranza del 2% concessa per legge, 2. alcuni infissi hanno larghezza e altezza differente da quella indicata nei grafici, 3. non è stata indicata la tramezzatura che separa soggiorno e studio, 4. l'altezza interna rilevata è 3,00/3,04 m mentre quella riportata nei disegni è 2,81 sebbene sia indicata anche H = 3,00 m. Nella sezione è stata registrata un'altezza di 2,85 m.. Sempre secondo il CTU dal confronto con le pratiche presentate in precedenza (2007, 2000, 1986, 1985, 1965 e 1958) emerge che l'impianto della casa è rimasto lo stesso dal momento in cui è stato approvato e realizzato l'ampliamento nel 1965. La modifica sostanziale è stata quella della sostituzione delle due coperture relative ai due volumi che costituiscono il fabbricato nel suo insieme. Non sono quindi stati riscontrati abusi volumetrici e planimetrici, anche le partizioni interne rispettano in gran parte la distribuzione realizzata più di trenta anni fa. Secondo il CTU molte delle



differenze riscontrate sono attribuibili ad errori grafici che si sono accumulati nelle varie pratiche edilizie; probabilmente è stato utilizzato un disegno contenente imprecisioni nella rappresentazione della situazione di partenza e successivamente gli errori non sono stati corretti, anzi si sono sommati alle inesattezze introdotte nelle nuove pratiche. L'esecuzione della nuova partizione che separa soggiorno e studio potrà essere regolarizzata presentando una C.I.L.A. per opere interne tardive. Secondo il CTU questa pratica potrà essere sfruttata anche per inserire le correzioni relative alle misure rilevate e discordanti da quelle indicate nella SCIA del 2016 e la correzione degli errori grafici potrà comportare anche un'eventuale ricostruzione filologica che rettifichi tutti i titoli presentati precedentemente al 2016.

Riepilogo pratiche edilizie:

1) Numero pratica: Autorizzazione n°140A/85

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Manutenzione straordinaria

2) Numero pratica: Concessione edilizia n°3P/86

Intestazione:

Tipo pratica: Ampliamento

Per lavori: Ampliamento residenza

Oggetto: Ampliamento

Presentazione in data 12/11/1985

3) Numero pratica: Autorizzazione 278A/00

Intestazione: a

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Presentazione in data 10/05/2000

4) Numero pratica: DIA n°193/00

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Presentazione in data 02/06/2000 al n. di prot. 4104

5) Numero pratica: Autorizzazione n°16/04

Presentazione in data 05/07/2004

Note: Questa pratica è indicata tra i titoli abilitativi del fabbricato nella SCIA n°176/2016 ma la CTU non ha trovato riferimenti nei registri delle pratiche edilizie del Comune di Carrara e quindi non ha visionato la relativa documentazione.

6) Numero pratica: DIA n°712/07

Intestazione: .....ed altri

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: Manutenzione straordinaria di edificio ad uso abitazione

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 23/11/2007 al n. di prot. 53794/4257

Rilascio in data 09/12/2010 al n. di prot. 59388 (fine lavori parziale)

7) Numero pratica: SCIA n°176/2016

Intestazione:

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Modifica aperture esterne e recinzione interna alla proprietà

Presentazione in data 14/12/2016 al n. di prot. 89933/1772

Rilascio in data 13/09/2017 al n. di prot. 66765 (fine lavori)

8) Numero pratica: Licenza Edilizia n°191/65

Intestazione:



Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Ampliamento di fabbricato

Oggetto: Ampliamento

Presentazione in data 17/11/1965 al n. di prot. 29250

Rilascio in data 06/12/1965 al n. di prot. 77

Note: All'interno del fascicolo dei documenti relativi alla pratica è presente il certificato del sopralluogo eseguito dal tecnico del Comune di Carrara che garantisce la conformità del fabbricato al progetto depositato.

9) Numero pratica: Licenza Edilizia n°9/58

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 28/01/1958 al n. di prot. 145.

Quanto alla conformità catastale, il CTU ha riscontrato le seguenti irregolarità; 1. non è stata rappresentata la nuova tramezzatura tra il locale soggiorno e lo studio; 2. alcune finestre non sono correttamente rappresentate, sia dimensionalmente e per la loro posizione; 3. non è indicato l'ingresso che è invece rappresentato come una finestra; 4. il bagno 1, sebbene non siano riportate le dimensioni, appare più stretto di quello rilevato; 5. l'altezza interna dello spazio rialzato rispetto al resto dell'appartamento è di 2,65 m, contro i 2,50 m indicati in planimetria.

Comunque, per tutto quanto attiene la situazione urbanistica/amministrativa/edilizia si rimanda alla perizia in atti redatta dall'ing. Sara Mannini ed ai relativi allegati.

### **Confini**

Il mappale 246 confina a sud con via Bassagrande, a est con via Micheli, a nord con la particella 689 e 711, a ovest con i mappali 999 e 609. Il subalterno 9 confina a nord e a ovest con stesso mappale sub.12, a ovest con sub.7 e sub.13 e con part.ile 999 e 609, a sud con stesso mappale sub.13 e via Bassagrande, e a est con via Micheli; il subalterno 7 confina a nord-nord-est e est con sub 9, a sud, sudovest e ovest con sub 12, il lastrico solare è interamente sopra alla porzione seminterrata del sub 13. Ciò salvo se altri e più precisi confini la cui omissione o errore non potranno comportare invalidità alcuna.

### **Provenienza**

L'immobile è pervenuto al debitore per la quota di 1/3 del sub 9 in forza di denunciata successione in morte di ....., registrata in Carrara l'01/10/1999 al n. 76 vol. 466 e trascritta in data 07/07/2001 ai nn. 5991/4278; quanto alla quota di 1/2 del sub 7 in forza di denunciata successione in morte di ....., registrata in Carrara il 04/01/2002 al n. 69 vol. 4 e trascritta in data 19/02/2005 ai nn. 1811/1079, accettazione tacita di eredità trascritta in data 23/12/2015 ai nn. 10841/7944; quanto alle restanti quote di 2/3 (sub 9) e di 1/2 (sub 7) in forza di atto di divisione a rogito di Notaio Marvaso Marco in data 27/11/2015 ai nn. 12149/4769, trascritto a Massa Carrara in data 23/12/2015, ai nn. 10842/7945. La Sez. D riporta quanto segue: "*Quadro "B" gli immobili sono stati assegnati, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, ben noto ed accettato*



*dalla parte avente causa, così come si possiede e si ha diritto di possedere dalla parte dante causa, con tutti gli annessi, diritti, obblighi, azioni, ragioni, pertinenze, accessori, servitù attive e passive se ed in quanto esistenti, nonché con la comproprietà pro quota degli spazi ed enti di natura comune e condominiale quali determinati dalle leggi, dai titoli di provenienza e dagli atti catastali. Le parti dividenti hanno dichiarato e dato atto che le opere relative a condutture delle varie utenze, scarichi e quanto altro necessario ai servizi, sia delle singole porzioni immobiliari che delle parti comuni del complesso immobiliare di cui le unità in oggetto sono porzione sono state realizzate con criterio unitario per l'intero complesso e quindi esistono le relative servitù attive e passive per destinazione del padre di famiglia, così come vengono ad esistenza, per la stessa causa, le altre servitù reciproche, attive e passive, di veduta, diretta e/o obliqua e di distanza dai reciproci confini, anche se inferiori a quelle legali. Al riguardo il Signor .....in ordine alle aperture esistenti sulla proprietà lui assegnata a carico della proprietà a piano terra assegnata ai signori ..... e .....-..... si obbligano a chiudere parzialmente le dette aperture a propria cura e a spese dei dividendi, in parti uguali tra loro, e nel termine di 10 (dieci) mesi da oggi, ad eccezione della apertura del bagno lato monti che potrà essere mantenuta, venendo pertanto ad escludersi, per le aperture da chiudersi, la costituzione di qualsivoglia servitù, il tutto come da elaborato che trovasi allegato a l trascrivendo atto sotto la lettera M".*

## **LOTTO 2**

**Prezzo base d'asta € 398.545,80** (trecentonovantottomilacinquecentoquarantacinquevirgola ottanta).

**Prezzo minimo ammissibile € 298.909,35** (duecentonovanottomilanovecentonovevirgolatrenta cinque).

**Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.**

**Rilancio minimo in caso di gara € 5.000,00** (cinquemila).

**Oggetto:** diritto della piena proprietà su unità immobiliare ad uso abitativo sita in Carrara, frazione Marina, via Bassagrande n. 24, distinta in Catasto al foglio 96, part. 246, sub 13, ctg. A/2, classe 4, consistenza vani 10,5, rendita € 1.274,36.

### **Disponibilità del bene**

Attualmente occupato dal debitore e dai suoi familiari.

### **Descrizione immobile**

Il bene fa parte di un fabbricato trifamiliare indipendente che si sviluppa su quattro livelli: il piano seminterrato, il piano terra, il piano primo ed il piano mansardato. L'appartamento è composto da: a piano primo, ingresso/soggiorno, due camere da letto, di cui una matrimoniale, un bagno, cucina abitabile con zona pranzo, disimpegno con vano scala per accesso a piano mansarda, piccolo ripostiglio, ricavato nel sotto scala e accessibile dal locale cucina: al piano mansardato, un ampio locale attrezzato a soggiorno, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno. Il bene è corredato



anche da due vani seminterrati inutilizzati al momento della redazione della CTU poichè a causa di mal funzionamento delle pompe di aspirazione dell'acqua erano in larga parte allagati: in ogni caso, uno viene utilizzato come cantina, l'altro era originariamente attrezzato ed usato come cucina/taverna ma è stato, poi, trasformato in cantina. L'unità ha anche un'area esterna di pertinenza utilizzata come giardino.

### **Situazione urbanistica/catastale**

La storia edilizia e urbanistica del fabbricato inizia nel 1958 con il rilascio della Licenza Edilizia n°9/1958 che prevedeva la realizzazione di una prima porzione di fabbricato ampliato nel 1965 grazie alla L.E. n°191/65. Si sono poi susseguite diverse pratiche edilizie con le quali sono state eseguite manutenzioni esterne ed interne di vario tipo, rifacimento delle coperture, variazioni dei prospetti e delle aperture, nuove distribuzioni interne e frazionamenti. Il CTU ha rilevato una serie di discrepanze tra quanto accertato durante il primo sopralluogo e quanto rappresentato nei grafici. Confrontando il risultato delle misure eseguite dalla CTU e i disegni presentati con l'ultimo atto edilizio, SCIA n°176/2016, le irregolarità riscontrate sono le seguenti: 1. diverse dimensioni dei locali interni sono differenti e superano la tolleranza del 2% concessa per legge; 2. alcuni infissi hanno larghezza e altezza differente da quella indicata nei grafici, in particolare una delle finestre del soggiorno doveva essere una porta finestra con la quale si poteva accedere al terrazzo, intervento realizzato grazie alla DIA 712/2007 (questa pratica non ha visto la realizzazione di tutte le opere previste da progetto, ma nella relazione tecnica allegata alla Fine Lavori Parziale/Certificato di Conformità, nell'elenco dei lavori non eseguiti non figura la modifica di questa apertura); 3. è stata erroneamente disegnata una seconda finestra nella camera matrimoniale che però non esiste sul posto e che non è stata disegnata neppure nei prospetti della stessa DIA; 4. l'apertura che collega zona notte e zona giorno è maggiore rispetto a quella disegnata nei grafici; 5. il box doccia è realizzato in muratura; 6. l'altezza interna rilevata è di 2,63 mt contro i 2,70 m dichiarati. Tale altezza è inferiore ai minimi di legge previsti per i locali residenziali abitabili di categoria A. Potrà essere richiesta anche valutazione di deroga da parte dell'Ufficiale Sanitario; 7. le altezze interne dichiarate nel piano mansarda sono differenti da quelle misurate; 8. il piano seminterrato non è rappresentato nella pratica del 2016, l'ultima pratica, in ordine di tempo, in cui viene riportato graficamente è la DIA 193/2000 ed oltre a riportare misure differenti da quelle rilevate, ha due ingressi, di cui uno molto più ampio e posti sulla stessa parete, non disposti come quelli attuali. Non è stata rappresentata in nessuna pratica edilizia la tramezzatura che ha suddiviso in due locali differenti il seminterrato; 9. Il vano scala che conduce alla mansarda è realizzato diversamente da come disegnato nella pratica P.C. 3P/86 in cui il collegamento veniva realizzato grazie ad una scala a chiocciola. Sempre secondo il CTU confrontando le pratiche presentate in precedenza (2007, 2000, 1986, 1985, 1965 e 1958) emerge che l'impianto della casa è rimasto lo stesso dal momento in cui è stato approvato e realizzato l'ampliamento nel 1965. Non sono



stati riscontrati abusi volumetrici e planimetrici, anche le partizioni interne rispettano in gran parte la distribuzione realizzata più trenta anni fa. Secondo il CTU molte delle differenze riscontrate sono attribuibili ad errori grafici che si sono accumulati nelle varie pratiche edilizie; probabilmente è stato utilizzato un disegno contenente imprecisioni nella rappresentazione della situazione di partenza e di seguito gli errori non sono stati corretti ma si sono sommati alle inesattezze introdotte nelle pratiche successive. Secondo il CTU la correzione degli errori grafici potrà comportare anche un'eventuale ricostruzione filologica che rettifichi tutti i titoli presentati precedentemente al 2016.

Riepilogo pratiche edilizie:

1) Numero pratica: Autorizzazione n°140A/85

Intestazione: Sig.ra .....

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Manutenzione straordinaria

2) Numero pratica: Concessione edilizia n°3P/86

Intestazione: Sig.ra .....

Tipo pratica: Ampliamento

Per lavori: Ampliamento residenza

Oggetto: Ampliamento

Presentazione in data 12/11/1985

3) Numero pratica: Autorizzazione 278A/00

Intestazione: Sig.ra .....

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Presentazione in data 10/05/2000

4) Numero pratica: DIA n°193/00

Intestazione: Sig. ....

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Presentazione in data 02/06/2000 al n. di prot. 4104

5) Numero pratica: Autorizzazione n°16/04

Presentazione in data 05/07/2004

Note: Questa pratica è indicata tra i titoli abilitativi del fabbricato nella SCIA n°176/2016 ma la CTU non ha trovato riferimenti nei registri delle pratiche edilizie del Comune di Carrara e quindi non ha visionato la relativa documentazione.

6) Numero pratica: DIA n°712/07

Intestazione: Sig. ed altri

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: Manutenzione straordinaria di edificio ad uso abitazione

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 23/11/2007 al n. di prot. 53794/4257

Rilascio in data 09/12/2010 al n. di prot. 59388 (fine lavori parziale)

7) Numero pratica: SCIA n°176/2016

Intestazione: Sig.

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Modifica aperture esterne e recinzione interna alla proprietà

Presentazione in data 14/12/2016 al n. di prot. 89933/1772

Rilascio in data 13/09/2017 al n. di prot. 66765 (fine lavori)

8) Numero pratica: Licenza Edilizia n°191/65

Intestazione: Sig.ra .....

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Ampliamento di fabbricato

Oggetto: Ampliamento



Presentazione in data 17/11/1965 al n. di prot. 29250

Rilascio in data 06/12/1965 al n. di prot. 77

Note: All'interno del fascicolo dei documenti relativi alla pratica è presente il certificato del sopralluogo eseguito dal tecnico del Comune di Carrara che garantisce la conformità del fabbricato al progetto depositato.

9) Numero pratica: Licenza Edilizia n°9/58

Intestazione: Sig.re ..... e

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 28/01/1958 al n. di prot. 145.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica riporta i seguenti vincoli:

- Vincolo paesaggistico art.136 D.Lgs n°42/2004 (ex L.1497/39; DCRT n°37/2015- Integrazione del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico, Art.14 della Disciplina di Piano e Sezione 4 Beni Paesaggistici,
- Piano di Gestione del RischioAlluvioni: Area P1 - Pericolosità da alluvione fluviale bassa – Delibere n°231/2015 e 235/2016 del Comitato Istituzionale Integrato - Appennino settentrionale,
- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni: Area R2 - Rischio da alluvione fluviale medio - Delibere n°231/2015 e 235/2016 del Comitato Istituzionale Integrato - Appennino settentrionale.

Quanto alla conformità catastale, il CTU ha riscontrato le seguenti irregolarità; a piano primo, l'apertura che collega zona notte e zona giorno è più ampia di quella disegnata nei grafici catastali; nel bagno il box doccia è realizzato in muratura; la dimensione dell'infisso del bagno è maggiore rispetto a quella rappresentata nei disegni depositati. Al piano mansarda, le scale indicate nella terrazza non sono in muratura ma è un elemento mobile; le altezze interne indicate sono differenti rispetto a quelle rilevate. Al piano seminterrato, non è stata indicata la tramezzatura che ha suddiviso la cantina in due distinti locali.

Comunque, per tutto quanto attiene la situazione urbanistica/amministrativa/edilizia si rimanda alla perizia in atti redatta dall'ing. ....ed ai relativi allegati.

### **Confini**

Il mappale 246 confina a sud con via Bassagrande, a est con via Micheli, a nord con la particella 689 e 711, a ovest con i mappali 999 e 609. Il subalterno 13 a piano seminterrato non ha confinanti; a piano terra il giardino di pertinenza confina a nord con stesso mappale sub 9 e sub 7, a ovest con stessa particella sub 9, a sud con via Bassagrande, e a est con via Micheli e sub 7; a piano primo e al piano mansarda confina a nord con sub 12. Questo appartamento è distribuito interamente sopra il sub 9. Ciò salvo se altri e più precisi confini la cui omissione o errore non potranno comportare invalidità alcuna.

### **Provenienza**

L'immobile è pervenuto al debitore per la quota di 1/3 in forza di denunciata successione in morte di ....., registrata in Carrara l'01/10/1999 al n. 76 vol. 466 e trascritta in data 07/07/2001 ai nn.



5991/4278; accettazione tacita di eredità trascritta in data 23/12/2015 ai nn. 10841/7944; quanto alla restante quota di 2/3, è pervenuta al debitore in forza di atto di divisione a rogito Notaio Marvaso Marco in data 27/11/2015 ai nn. 12149/4769, trascritto a Massa Carrara, in data 23/12/2015, ai nn. 10842/7945. La Sez. D riporta quanto segue: "*Quadro*"B" *gli immobili sono stati assegnati, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, ben noto ed accettato dalla parte avente causa, così come si possiede e si ha diritto di possedere dalla parte dante causa, con tutti gli annessi, diritti, obblighi, azioni, ragioni, pertinenze, accessori, servitù attive e passive se ed in quanto esistenti, nonché con la comproprietà pro quota degli spazi ed enti di natura comune e condominiale quali determinati dalle leggi, dai titoli di provenienza e dagli atti catastali. Le parti dividenti hanno dichiarato e dato atto che le opere relative a condutture delle varie utenze, scarichi e quanto altro necessario ai servizi, sia delle singole porzioni immobiliari che delle parti comuni del complesso immobiliare di cui le unità in oggetto sono porzione sono state realizzate con criterio unitario per l'intero complesso e quindi esistono le relative servitù attive e passive per destinazione del padre di famiglia, così come vengono ad esistenza, per la stessa causa, le altre servitù reciproche, attive e passive, di veduta, diretta e/o obliqua e di distanza dai reciproci confini, anche se inferiori a quelle legali. Al riguardo il .....in ordine alle aperture esistenti sulla proprietà lui assegnata a carico della proprietà a piano terra assegnata ai signori ..... e .....si obbligano a chiudere parzialmente le dette aperture a propria cura e a spese dei dividendi, in parti uguali tra loro, e nel termine di 10 (dieci) mesi da oggi, ad eccezione della apertura del bagno lato monti che potrà essere mantenuta, venendo pertanto ad escludersi, per le aperture da chiudersi, la costituzione di qualsivoglia servitù, il tutto come da elaborato che trovasi allegato a l trascrivendo atto sotto la lettera M"*

### **LOTTO 3**

**Prezzo base d'asta € 561.083,34** (cinquecentosessantunomilazerottantatrevirgolatrentaquattro).

**Prezzo minimo ammissibile € 420.812,50** (quattrocentoventimilaottocentododicivirgolacinquanta).

**Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.**

**Rilancio minimo in caso di gara € 10.000,00** (diecimila).

**Oggetto:** diritto della piena proprietà su opificio industriale sito in Massa via Bordigona n. 20, distinto in Catasto al foglio 110, part. 54, sub 1, ctg. D/7, rendita € 5.746,00 e part. 50 sub 3, ctg. D/7, rendita € 8.060,00 (già distinto al NCEU al foglio 110, part. 51, 53 e 54 graffate tra loro, ctg. D/7, particella 50, ctg. D/7).

#### **Disponibilità del bene**

Il bene si trova attualmente sempre nel possesso della società proprietaria, anche se si tratta di immobili da tempo non utilizzati ed in stato di abbandono.

#### **Descrizione immobile**



Gli immobili sono ubicati in Massa, località Oliveti, in area facente parte della zona a destinazione artigianale/industriale. L'area è prospiciente via Bordigona e su di essa si affaccia l'accesso carrabile; verso monti il mappale è confinante con la linea ferroviaria. A nord-nord-est il mappale confina con la particella 234 di proprietà delle Ferrovie della Stato; su di essa è ubicata una linea ferroviaria attiva fino ad una decina di anni fa e che veniva utilizzata per l'ingresso di convogli destinati al trasporto di materiali all'interno della zona industriale. Questo mappale divide le particelle 50 e 54. Il compendio in questione comprende due capannoni industriali, diversi volumi realizzati in aderenza alla recinzione prospiciente via Bordigona ed all'edificio principale, una piccola costruzione indipendente e varie tettoie. La cabina elettrica posta in testata ai fabbricati edificati sul confine con la viabilità pubblica esterna è identificata da un altro mappale che non è incluso nella presente esecuzione immobiliare. I fabbricati e tutta l'area circostante sono abbandonati da molti anni. L'attività che si svolgeva all'interno dei predetti immobili aveva essenzialmente ad oggetto la zincatura del ferro.

### **Situazione urbanistica/catastale**

Presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Massa il CTU ha ricercato le pratiche edilizie relative al compendio in oggetto ed è stato trovato il condono edilizio n°3284 intestato a Società relativo ad opere abusive realizzate sui mappali all'epoca catastalmente identificati al "Fg.110 Part. 51, 52, 53, 54, 56, 234, 285, 312 e 313". La pratica ha ottenuto il rilascio di Concessione n°89-10-34S il 23.10.1989 ed ha sanato parte dei volumi posti in aderenza alla recinzione prospiciente via Bordigona, oggi appartenenti al mappale 50, oltre al capannone industriale-artigianale, a parte dei volumi realizzati in aderenza a questo fabbricato e alla palazzina uffici oggi identificati catastalmente al mapp. 54. Gli edifici inclusi nella pratica di condono del 1989 venivano descritti come di seguito riportato:

**Mappale 50 sub 3:** *"Fabbricato in muratura avente forma in pianta simile a due rettangoli adiacenti tramite i lati minori rispettivamente di 17,7 mt per 4,4 mt, gronda 2,7 e 4,44 mt per 6,4 mt, gronda 2,7 mt. Fabbricato in muratura avente forma in pianta pari a due quadrati adiacenti di lato rispettivamente 4,4 ,mt, gronda 2,7 mt e 3,5 mt, gronda 9 mt."* I fabbricati sono stati dichiarati terminati in gran parte anteriormente al 1966 e tra i documenti allegati alla pratica è stato trovato anche il Certificato di Idoneità Statica che ne garantisce il rispetto dei requisiti per resistere agli sforzi secondo la normativa al tempo della costruzione e descrive *"gli edifici monopiano in muratura (uffici e magazzini mappali 51-52-53-285) si dichiara che sono costruiti in laterizio tipo doppio UNI ammorsati, tetto piano non spingente con cordolo al solaio e fondazioni in clsa."* In realtà soprattutto per quanto riguarda i fabbricati confinanti con via Bordigona questa descrizione non corrisponde allo stato di fatto. Questi immobili infatti sono stati realizzati per la gran parte con bozze in cemento e solo alcune tramezzature sono in laterizio. La copertura, avente una unica e leggera inclinazione, è in lamiera appoggiata su una struttura in legno costituita da travi e travetti poggianti sugli elementi



verticali perimetrali in bozze. Nei vani magazzino la pavimentazione è in cemento, le piastrelle sono state posate solo nei locali docce, bagno e spogliatoio. In precedenza erano state presentate altre due pratiche edilizie:

1. la C.E. 84-7-03 del 23.07.1984 con la quale veniva rilasciato il permesso alla realizzazione del capannone principale. In essa veniva prescritto il rispetto della distanza di 10 mt da via Bordigona e quindi imposta la variazione della larghezza del fabbricato che per poter garantire questo requisito doveva essere ridotto di 50 cm per tutta la lunghezza del capannone. In realtà l'immobile venne costruito secondo le previsioni di progetto e non in conformità alle prescrizioni urbanistiche, infatti il verbale di allineamento riporta una la distanza dal confine pari a 9,50 m. Successivamente il 12.01.1985 veniva protocollata una istanza da parte della Società \*\*\*\*\* in cui si ammetteva la non corretta posizione del fabbricato rispetto alla sede stradale pubblica dichiarando l'impossibilità di demolizione della porzione di fabbricato senza creare pregiudizio all'intero capannone e richiedendo una deroga a tale prescrizione. Non sono stati trovati documenti che abbiano permesso di chiarire come la proprietà abbia sanato.

2. La C.E. In sanatoria n°480 del 15.09.1987 con la quale venivano autorizzati i seguenti lavori:

*“costruzione di tettoia con struttura portante verticale in profilati imbullonati al suolo che sorregge copertura in lastre in eternit, in ampliamento a capannone industriale;*

*parziale tamponatura lato strada della suddetta tettoia e più precisamente lo spazio delimitato dal limite del muro di recinzione esistente e la copertura stessa, con lastre sagomate in plexiglas, i restanti due lati non dovranno essere tamponati;*

*la suddetta tettoia è adibita a protezione di impianto di depurazione e attività complementari.”*

3. La C.E. 94-12.01 del 02.12.1994 grazie alla quale oltre alcuni interventi sui fabbricati realizzati sul mappale 54, veniva legittimato il volume costruito lato monti in aderenza all'edificio principale eretto sulla part.50.

Mappale 54 sub 1: *“Capannone in acciaio avente in pianta forma rettangolare di dimensioni 13,6 mt per 60,2 mt ed altezza in gronda 8,5 mt, con annessi due gruppi di locali in muratura con forma in pianta simile a due rettangoli con dimensioni medie rispettivamente pari a 13,8 mt per 2,5 mt, gronda 2,6 mt e 15,9 mt per 2,8 mt, gronda 2,6 mt.”* I fabbricati sono stati dichiarati terminati in gran parte anteriormente al 1966 e tra i documenti allegati alla pratica è stato trovato anche il Certificato di Idoneità Statica che ne garantisce il rispetto dei requisiti per resistere agli sforzi secondo la normativa al tempo della costruzione. Attualmente, però, il capannone è in pessime condizioni statiche e non è utilizzabile per lo svolgimento di nessuna attività produttiva: non è presente alcun impianto, la struttura non è in buone condizioni, la pavimentazione è in uno stato pessimo così come tutti i locali annessi. Secondo il CTU il valore intrinseco di questo fabbricato è relativo alla sua potenzialità volumetrica; ritiene, altresì, più conveniente la ricostruzione dei volumi già legittimati, sebbene la



posizione in prossimità del confine con le linee ferroviarie ne impone un intervento che garantisca il mantenimento della potenzialità edificatoria. Il fabbricato indipendente ha una forma pressoché trapezoidale *“di lati rispettivamente 19,8 mt, 8,4 mt, 20,6 mt, 5,2 mt, gronda 3,2 mt.”* (da perizia allegata a condono edilizio). Questa costruzione è stata utilizzata, negli anni di attività del complesso artigianale, come palazzina uffici. Quanto ai locali, attualmente gli impianti elettrico e di condizionamento non sono funzionanti, gli infissi sono completamente distrutti, i vani sono allagati da uno strato di acqua, le pareti e gli orizzontamenti sono completamente ammalorati a causa delle infiltrazioni di acqua. Tutti i fabbricati sono ad un solo piano fuori terra senza locali interrati. Il mappale ricade nel Sito di Interesse Nazionale e, a seguito anche dell'attività che ha caratterizzato questi spazi, è necessario attuare una procedura di bonifica di difficile stima se non a seguito di una serie dettagliata di indagini sul terreno al fine di verificare lo stato di inquinamento del suolo. Questa iter coinvolge non solo l'Ufficio Tecnico del Comune di Massa ma anche la Regione Toscana.

Riepilogo pratiche edilizie:

1) Concessione Edilizia in sanatoria n°84-7-03 del 23.07.1984

Intestazione: \*\*\*\*\*.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione, a sanatoria, di capannone industriale

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 18/11/1983 al n. di prot. 30372/6188

Rilascio in data 23/07/1984 al n. di prot. 84-7-03

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

La CTU ha controllato nei faldoni relativi alle agibilità e non è stato trovato alcun documento intestato ad \*\*\*\*\*.; inoltre ha visionato i fascicoli intestati ad \*\*\*\*\*. e agli aventi diritto a chiedere autorizzazioni o concessioni, i documenti sono stati archiviati non in ordine e quindi non è semplice ricostruire la corretta attribuzione degli stessi ai vari fascicoli.

2) Numero pratica: Autorizzazione n°480 del 15.09.1987

Intestazione: \*\*\*\*\*

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: costruzione di tettoia con struttura portante verticale in profilati imbullonati al suolo che sorregge copertura in lastre in eternit, in ampliamento a capannone industriale; parziale tamponatura lato.

Oggetto: Ampliamento

Presentazione in data 04/03/1987 al n. di prot. 6418/1708

Rilascio in data 15/09/1987 al n. di prot. 480

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

La CTU ha controllato nei faldoni relativi alle agibilità e non è stato trovato alcun documento intestato ad \*\*\*\*\*inoltre ha visionato i fascicoli intestati ad \*\*\*\*\*e agli aventi diritto a chiedere autorizzazioni o concessioni, i documenti sono stati archiviati non in ordine e quindi non è semplice ricostruire la corretta attribuzione degli stessi ai vari fascicoli.

3) Numero pratica: Concessione in sanatoria n°89-10-34S

Intestazione: \*\*\*\*\*

Tipo pratica: Condo Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Lavori realizzati abusivamente in via Bordigona (capannone in acciaio, fabbricati in muratura, edificio ad uso uffici)

Oggetto: Concessione in sanatoria di opere abusive

Presentazione al n. di prot. 11162/3284



Rilascio in data 23/10/1989 al n. di prot. 89-10-34S

La CTU ha controllato nei faldoni relativi alle agibilità e non è stato trovato alcun documento intestato ad \*\*\*\*\*; inoltre ha visionato i fascicoli intestati ad \*\*\*\*\* e agli aventi diritto a chiedere autorizzazioni o concessioni, i documenti sono stati archiviati non in ordine e quindi non è semplice ricostruire la corretta attribuzione degli stessi ai vari fascicoli.

4) Numero pratica: Concessione edilizia in sanatoria n°94-12-01 del 02.12.1994

Intestazione: Società \*\*\*\*\*

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Lavori di ampliamento capannone industriale

Oggetto: Ampliamento

Rilascio in data 02/12/1994 al n. di prot. 94-12-01

Note: La CTU ha visionato i fascicoli intestati ad \*\*\*\*\* e agli aventi diritto a chiedere autorizzazioni o concessioni, i documenti sono stati archiviati non in ordine e quindi non è semplice ricostruire la corretta attribuzione degli stessi ai vari fascicoli. La Concessione in oggetto fa riferimento a 3 tavole ma la CTU ne ha trovate e visionate solo 2.

Quanto alla conformità edilizia, il CTU ha riscontrato le seguenti irregolarità, precisando che il piano di campagna esterno rispetto al quale sono state rilevate le altezze è irregolare e, quindi, alcune differenze nei valori possono essere imputabili anche a questa condizione;

Mappale 50 sub 3.

Capannone principale sul mapp.50 (C.E. 84-7-03 del 23.07.1984):

1. il capannone è difforme dall'Autorizzazione n°480 poiché è stato realizzato un prolungamento lato Viareggio di circa 12 m;
2. non è stata corretta la difformità presente fin dal deposito della pratica relativamente alle distanze dalla strada pubblica (il fabbricato infatti risulta posizionato non a 10 mt dalla viabilità come da prescrizioni stabilite per il rispetto stradale);
3. non sono stati realizzati i servizi in testata al capannone lato Carrara.

Tettoia in aderenza al capannone principale lato strada (Autorizzazione n°480 del 15.09.1987):

1. l'altezza massima è maggiore di quella di progetto;
2. la tettoia ha una superficie maggiore rispetto a quella autorizzata, è stata presentata istanza per regolarizzare l'abuso all'Ufficio Condono del Comune di Massa ma la pratica ad oggi non è stata ancora perfezionata.

Volume e tettoia realizzata in aderenza al capannone principale lato monti (C.E.94-12-01 del 02.12.1994):

1. l'altezza in gronda è superiore a quella di progetto;
2. la profondità del volume rilevato è 7,83 m mentre di progetto è 7,50 m;
3. è stata realizzata una tettoia in prolungamento di questo volume che non è stata autorizzata da alcuna pratica edilizia ed è in aderenza al confine con la linea ferroviaria;
4. la partizione interna è posizionata diversamente.

Mappale 54 sub 1.

Capannone principale (C.E. 89-10-34S del 23.10.1989):



1. dal confronto tra il condono edilizio dell'89 e la successiva pratica edilizia del 1994 è stata riscontrata una difformità volumetrica posta in corrispondenza dell'angolo lato monti-Viareggio, che non è stato possibile verificare esternamente poichè posta in una porzione non raggiungibile a causa della vegetazione;

2. non sono stati realizzati alcuni volumi concessionati nel 1994 (tettoia in prolungamento lato Carrara e tettoia per carroponte che avrebbe dovuto affiancare l'intero capannone;

3. l'altezza esterna dei volumi posti sul retro è inferiore a quella di progetto 2,90 m invece di 3,00 m. Palazzina Uffici (C.E. 89-10-34S del 23.10.1989):

1. l'altezza sotto gronda rilevata è 3,30 m contro 3,20 m mentre quella all'estradosso è 3,50 m invece di 3,60 m.

Vano tecnico: Questo volume non compare in nessuna pratica edilizia ed è stato realizzato in prossimità ma non in aderenza alla recinzione.

In ordine alle possibili sanatorie, si rimanda a quanto specificato nella CTU Mannini in atti; il CTU ha, comunque, precisato che non sarà possibile presentare pratiche parziali destinate a sanare di volta in volta le irregolarità realizzate.

Si precisa che alcune delle coperture dei fabbricati sono in pannelli di amianto che andranno opportunamente bonificati e smaltiti.

Occorrerà, in ogni caso, il previo rilascio di nullaosta per il vincolo di Sito Inquinato di competenza della Regione Toscana. Questa procedura prevede l'esecuzione della caratterizzazione del suolo dei due mappali 50 e 54 a cui farà seguito la presentazione di un Piano di Caratterizzazione presso la Regione Toscana al fine di richiedere la restituzione agli usi legittimi del lotto in oggetto. In base ai risultati ottenuti dai sondaggi, la Regione Toscana si esprimerà e darà indicazioni sul proseguo delle operazioni per poter ottenere lo svincolo dei terreni dal SIR. Visto il tipo di lavorazioni eseguite in passato e l'ubicazione non è possibile attualmente fare una previsione sia in termini di spesa che di tempistiche per questo procedimento. Al perfezionamento di queste due pratiche dovrà essere affiancata la richiesta di sanzione ai sensi dell'art. 206 della L.R.T. 65/2014 relativi alla porzione di fabbricato realizzato non a distanza con via Bordigona e per la porzione di volume appartenente al corpo costruito in aderenza al capannone che insiste sul mappale 50, lato monti. Si rimanda, comunque, alle più approfondite e dettagliate conclusioni della CTU Mannini in atti.

Quanto alla conformità catastale del mappale 50 sub 3, il CTU ha accertato che la distribuzione planimetrica dei fabbricati sul lotto corrisponde a quella rappresentata nei grafici ma seguito dei sopralluoghi e delle misurazioni eseguite sono risultate le seguenti irregolarità:

1. alcune altezze indicate in planimetria sono differenti da quelle misurate sul posto sia relativamente al capannone principale sia all'interno dei volumi realizzati in aderenza alla recinzione lato strada sia nella porzione realizzata a ridosso del capannone lato monti (si fa presente che il piano di campagna



esterno, rispetto al quale sono state prese le altezze durante i sopralluoghi, non è regolare e quindi le variazioni riscontrate potrebbero essere imputabili anche a questa condizione);

2. sono stati rappresentati dei fabbricati, a destinazione mensa, spogliatoi, wc e ufficio, non presenti sul posto e che dovrebbero essere ubicati in testa alla grande tettoia realizzata in aderenza al confine con la viabilità pubblica lato mare,

3. sono rappresentate anche le tettoie realizzate abusivamente, per una di esse è stata presentata istanza di rilascio di condono edilizio sebbene non perfezionato, ma l'altra è stata realizzata sul confine con la linea ferroviaria, si ritiene improbabile il rilascio di alcun permesso tale da poterla legittimare.

Quanto alla conformità catastale del mappale 54 sub 1, il CTU ha accertato le seguenti irregolarità:

1. sono state rilevate alcune altezze differenti rispetto a quelle indicate in planimetria,

2. la rappresentazione della palazzina uffici è leggermente ruotata rispetto alla posizione del fabbricato rappresentato nel progetto concessionato e da quanto risulta dagli aerofotogrammetrici dell'area.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica riporta i seguenti vincoli: l'area ricade in ambito di Sito Inquinato di competenza di Regione Toscana, ai sensi del D.M. N°312 del 29.10.2013. Inoltre si trascrive interamente quanto ricordato a pag.2 del C.D.U.: *"Il piano strutturale, ai sensi dell'art. 62 della n° uno/2005, individua e sintetizza nell'elaborato di quadro conoscitivo A\_22.1 le aree a pericolosità idraulica elevata e molto elevata e le aree a pericolosità geomorfologica elevata e molto elevata. Il Piano stesso, ai sensi dell'art. 9, comma 1, del PAI, individua inoltre nell'elaborato di quadro conoscitivo A\_22.3 le "aree di pertinenza fluviale". Premesso che sono venute meno le misure di salvaguardia di cui all'art. 103 della LRT n°65/2014, il RU adottato contiene la disciplina di tali aree al Titolo Settimo delle proprie NTA."* Il mappale 50 è classificato in parte a pericolosità idraulica elevata.

Comunque, per tutto quanto attiene la situazione urbanistica/amministrativa/edilizia si rimanda alla perizia in atti redatta dall'ing. Sara Mannini ed ai relativi allegati.

### **Confini**

Il mappale 50 confina a nord, nord-ovest e nord-est con la part. 174, a est-nord-est con mapp. 234 e a sud-sud-ovest con via Bordigona. All'interno del mapp. 50 risiede il mappale 447 che è un volume tecnico non oggetto di pignoramento. Il mappale 54 sub 1 confina a nord, nord-ovest e nord-est con la part. 174, a est-nord-est con mapp. 59 e a sud-sud-ovest con via Bordigona, a ovest-sud-ovest con part. 234. Ciò salvo se altri e più precisi confini la cui omissione o errore non potranno comportare invalidità alcuna.

### **Provenienza**

In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Dario Dalle Luche, in data 29/03/1984, ai nn.



26447/6994 di repertorio, trascritto a Massa Carrara in data 02/04/1984, ai nn. 2596/2117, la \*\*\*\*\* acquistava gli allora mappali 47, 48, 49 e 50, rimanendo ancora di proprietà della dante causa \*\*\*\*\* le particelle 51 e 53. In forza di successivo atto di compravendita a rogito Notaio Dario Dalle Luche, in data 03/06/1987, ai nn. 31771/8935 di repertorio, trascritto a Massa Carrara in data 12/06/1987 ai nn. 4731/3570, venivano acquistati i 387/1000 degli allora mappali 54, 51 e 53. In forza di atto di compravendita sempre a rogito Notaio Dario Dalle Luche, in data 25/02/1988, al n. 32823 di repertorio, trascritto a Massa Carrara in data 02/03/1988, ai nn. 1589/1171, venivano acquistati i 613/1000 dei predetti mappali, andando a completare la proprietà dei beni pignorati.

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

### **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.. La descrizione dei beni oggetto di vendita e sopra individuati come lotti 1, 2 e 3 risale al momento della stesura della perizia estimativa redatta dall'ing. Sara Mannini e depositata in atti.
- 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.
- 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 dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, o in mancanza, entro 120 giorni dalla sua emissione.
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellati a cura e spese della procedura. 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.



- Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile, ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura, sino alla approvazione del progetto di distribuzione.
- In ogni caso, il tutto come meglio descritto nella perizia in atti e suoi allegati a firma dell'esperto ing. Sara Mannini, atti tutti dei quali l'offerente dovrà dichiarare di aver preso visione, ed ai quali si rimanda integralmente.

### **MODALITA' DELLA**

### **VENDITA TELEMATICA SINCRONA**

**GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA: Edicom Finance S.r.l.**

**PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA: [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)**

**REFERENTE DELLA PROCEDURA: Avv. Roberto Pagliuca**

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

**Le offerte di acquisto ed i relativi documenti allegati dovranno essere depositati entro le ore 23:59 del giorno antecedente a quello dell'udienza di vendita sopra indicata ossia entro le ore 23:59 del giorno 10/10/2019 (termine per la formulazione delle offerte come avente scadenza sempre in un giorno non festivo).**

L'offerta dovrà essere compilata tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dal portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) dalla scheda del lotto in vendita, in ogni caso si precisa che Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

**L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.**

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art 6 comma 4 del DPR n° 68 del 2005. Il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (**questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno**



eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

### PRECISAZIONI

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, come sopra specificato, personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale, anche a norma dell'art 579 cpc.

**1. L'offerente che intenda partecipare personalmente (quindi offerente e presentatore coincidono)**, dovrà sottoscrivere con firma digitale l'offerta di acquisto e inviare la busta tramite pec ordinaria, dovrà, quindi, munirsi di indirizzo pec e di firma digitale.

**2. Se l'offerente non intende partecipare all'asta personalmente ed intende avvalersi della figura del presentatore (quindi offerente e presentatore non coincidono)**, il presentatore ai sensi dell'art 571 cpc potrà essere solo un procuratore legale (avvocato) munito di procura speciale (*art. 571 cpc primo comma ognuno tranne il debitore è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'articolo 579 ultimo comma*). La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine" ex art 12 comma 4 quarto periodo D.M. 32/15).

**3. Nell'ipotesi in cui più soggetti intendano presentare un'offerta congiuntamente** dovranno rilasciare procura, (*redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e che può essere allegata anche in copia per immagine" ex art 12 comma 4 quarto periodo D.M. 32/15*), a favore del soggetto che sottoscrive l'offerta ex art. 12 comma 5 ultimo periodo.

In alternativa, la procura potrà essere rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, allorquando **quest'ultima modalità di trasmissione dell'offerta**, (*cioè a mezzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/15*) **sarà concretamente operativa**.

Il presentatore – titolare della pec ordinaria- compilato il modulo web "Offerta Telematica", firma il file XML dell'offerta completa di tutti gli allegati (il file prenderà la forma di "offertaintegrale.xml.p7m"). A questo punto, il modulo web "Offerta Telematica" elabora i dati inseriti dal presentatore e salva l'offerta, temporaneamente, in un'area riservata.

In questa fase, il Ministero controlla che al presentatore indicato nell'offerta sia associata la firma digitale utilizzata per firmare il file dell'offerta XML. **Il modulo web "Offerta Telematica" rende, quindi, disponibile la busta dell'offerta in formato zip.p7m (es. "offerta1234567.zip.p7m")**. Il presentatore recupera la busta dell'offerta completa (in formato zip.p7m) tramite URL e



chiave di accesso che trova al termine della compilazione dell'offerta telematica. Il file - in formato zip.p7m - dovrà essere inviato nei termini previsti, al Ministero tramite pec all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it (si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta).

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

### **L'OFFERTA D'ACQUISTO**

#### **L'OFFERTA DI ACQUISTO È IRREVOCABILE E DEVE CONTENERE:**

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito di aggiudicazione e prima del versamento del saldo prezzo); invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta.
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite PEC (*posta elettronica certificata*) *per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- in caso di domanda presentata da soggetto che agisce quale legale rappresentante 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, ovvero la procura e la delibera che giustifichi i poteri;
- L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art.579 ultimo comma cpc;

**L'offerta di acquisto deve inoltre contenere:**



- Indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero, o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima ammissibile (pari al 75% del prezzo base);
- il termine per il versamento del saldo prezzo (**detto termine soggetto a sospensione nel periodo feriale) non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; in caso di omessa indicazione del termine o nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine superiore ai gg 120, il termine per il saldo prezzo sarà comunque da considerarsi come indicato nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione;**
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- **la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, qualora non venga fornito dall'istituto di credito il numero CRO, dovranno essere riportati i caratteri compresi dal SESTO al SEDICESIMO del codice identificativo del bonifico;**
- **il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;**
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste. Si precisa che **quest'ultima modalità di trasmissione dell'offerta, ovvero, a mezzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/15 sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015);**
  - l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

**ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;



- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito di aggiudicazione e prima del versamento del saldo prezzo); invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta;
- se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e la delibera;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata, in favore del soggetto che effettua l'offerta, come specificato al punto 3 delle sopraindicate "PRECISAZIONI";
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet [www.tribunalemassa.it](http://www.tribunalemassa.it), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica. Nell'ipotesi in cui la modalità di pagamento telematica non fosse possibile per problemi informatici il bollo potrà essere acquistato e inserito, previa sua scansione, tra gli allegati all'offerta di acquisto;
- L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

#### **CAUZIONE**

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma **PARI AD ALMENO IL DIECI PER CENTO (10%) DEL PREZZO OFFERTO**, esclusivamente tramite **bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare R.G. 87/18 al seguente IBAN IT42N0617513602000081832580**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale "Tribunale di Massa procedura esecutiva immobiliare R.G. 87/18 cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; in particolare, si precisa che, qualora nel giorno**



**fissato per la verifica dell'ammissibilità delle offerte e per la delibazione sulle stesse, il sottoscritto professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione da eseguirsi nel termine di due giorni lavorativi, con la precisazione che- nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara-il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci; L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

### **ESAME DELLE OFFERTE**

- L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuate tramite il portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.
- La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta **quest'ultima modalità sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015;**

### **IN CASO DI UNICA OFFERTA AMMISSIBILE**

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta ammissibile:

- se l'offerta sarà pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
  - se l'offerta sarà inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:
    - in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente in verbale);
    - in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.
- Nel primo caso il professionista sottoscritto pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la



circostanza al giudice dell'esecuzione. Nel secondo caso, invece, procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

### **IN CASO DI PRESENTAZIONE DI PIU' OFFERTE AMMISSIBILI**

- Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità **sincrona** sul prezzo offerto più alto, secondo il sistema dei plurimi rilanci, anche in presenza di due o più offerte di identico importo; la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute; i rilanci verranno formulati esclusivamente in via telematica nella medesima unità di tempo e con la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura e di tutti gli offerenti.
- Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.
- In particolare i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line offerte in aumento tramite area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara; l'aumento minimo del rilancio sia in misura pari 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.
  - La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (3 minuti) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.
- Alla conclusione della gara, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):
  - maggior importo del prezzo offerto;
  - a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
  - a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
  - a parità, altresì, di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.il professionista procederà, infine, come segue:



- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento, in fase di gara dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;
- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

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 **11 OTTOBRE 2019 ore 9.30** ove, disporrà in ordine ai futuri esperimenti di vendita secondo le direttive impartite nell'ordinanza di vendita e delega.

#### **SI PRECISA:**

- **che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**
- che nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministro della Giustizia ai sensi dell'art. 15 primo comma, D.M. n° 32/2015, l'offerta sia formulata mediante invio all'indirizzo a messo posta elettronica certificata all'indirizzo mail indicato dal professionista delegato.
- che nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati, ai sensi dell'art. 15, 1<sup>a</sup> c., D.M. n° 32/15, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;
- che il presentatore, quale soggetto che compila ed eventualmente firma l'offerta telematica prima di presentarla con specificato titolo per ciascun offerente, può trasmettere una sola



offerta per ciascun esperimento di vendita;

### **SALDO PREZZO e SPESE DI AGGIUDICAZIONE**

L'aggiudicatario dovrà depositare **mediante bonifico bancario** sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta, con la precisazione che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine del bonifico, **oppure** potrà consegnare al professionista delegato un assegno **circolare non trasferibile intestato a Tribunale di Massa procedura esecutiva immobiliare RG. 87/18**. Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **"Tribunale di Massa Procedura Esecutiva Immobiliare RG 87/18"**. **Detto termine (soggetto a sospensione nel periodo feriale) non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; in caso di omessa indicazione del termine o nel caso i cui nell'offerta sia indicato un termine superiore ai gg 120 , il termine per il saldo prezzo sarà comunque da considerarsi come indicato nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione.**

Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro e/o IVA, (se e del caso sia dovuta come per legge) ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista). Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c. La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario. In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

\*\*\* \*\*

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, pagando al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del



medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

- 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.

\*\*\* \*\*

Gli interessati all'acquisto possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del sottoscritto professionista delegato Avv. Roberto Pagliuca.

Si informa inoltre che giusta delega del Giudice dell'esecuzione il sottoscritto **avv. Roberto Pagliuca è stato, altresì, nominato custode giudiziario** dei beni oggetto di vendita in sostituzione del debitore. Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode, 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.robertopagliuca@studiolegalemussi.it](mailto:avv.robertopagliuca@studiolegalemussi.it), indirizzo PEC [avvrobertopagliuca@puntopec.it](mailto:avvrobertopagliuca@puntopec.it)).

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale e, in particolare, al Piano primo cancelleria esecuzioni immobiliari del Palazzo di Giustizia sito in Massa Piazza De Gasperi n° 1 è attivo SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA TECNICA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE "**GRUPPO EDICOM SRL**", operativo dalle ore 15 alle ore 17 dei giorni di martedì e giovedì e dalle ore 8.00 alle ore 12.00 del venerdì, recapito: 0585/488132.

**La partecipazione alla vendita implica:**

- **la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;**
- **l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;**
- **la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.**

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E mediante:

- pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia, in area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche";
- 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.tribunalemassa.it](http://www.tribunalemassa.it);
- pubblicazione dell'avviso d'asta per estratto sul quotidiano "**La Nazione edizione di Massa-**



**Carrara**", nelle pagine locali dedicate alle vendite giudiziarie del Tribunale di Massa, e sul **Sole 24Ore**, pagina nazionale dedicata al Tribunale di Massa;

- free press "Rivista aste giudiziarie Tribunale di Massa" free press "Rivista delle aste giudiziarie edizione Lombardia"
- redazione di scheda informativa su "canale aste" – web TV [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it);
- servizio "Gestionale Aste" con inserimento dell'avviso di vendita sui principali portali internet immobiliari privati.

**Il Professionista Delegato**  
**avv. Roberto Pagliuca**