

TRIBUNALE DI MASSA

Procedura Esecutiva Immobiliare Rg. n. 95/2018

Giudice: Dott.ssa Elisa Pinna

Custode Giudiziario: Dott.ssa Cathy Vigneron

Delegato alla vendita: Dott.ssa Cathy Vigneron

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

con eventuale gara in modalità

SINCRONA TELEMATICA

Primo esperimento di vendita

La sottoscritta Dott.ssa Cathy Vigneron, con studio in Montignoso (MS) via Traversa n. 20 C tel 0585/340396 e fax 0585/821217, nella qualità di professionista delegato, giusta delega del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di Massa Dr. ssa Elisa Pinna al compimento delle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c., a norma dell'art. 490 c.p.c., nella procedura di cui in epigrafe

AVVISA

che il giorno **09.12.2019 alle ore 10.30-11.30-12.30**, 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, 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 UNO (1)

Vendita telematica sincrona: 09.12.2019 ore 10:30

Prezzo Base: euro 620.000,00

(euro SEICENTO VENTI MILA/00)

Prezzo Offerto Minimo Ritenuto Ammissibile: euro 465.000,00

(euro QUATTRO CENTO SESSANTA CINQUE MILA/00)

Cauzione: almeno il 10% del prezzo offerto

In caso di gara per pluralità di offerte: offerta minima in aumento euro 10.000,00 (euro

DIECI MILA/00)

Descrizione del Lotto Uno:

diritto della piena proprietà di un fondo ad uso commerciale con corte esclusiva portico e pergolati facente parte di un complesso immobiliare a destinazione commerciale, direzionale e residenziale, ubicato in Montignoso (MS) loc. Cinquale Via Gramsci n. 21 interno A1 e censito presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Massa Carrara- Servizi Catastali- Catasto Fabbricati del suddetto Comune al Foglio ** particella **** subalterno *** piano T, cat. C/1, classe 8, consistenza 168 mq, tfl sup. catast. 196 mq, rendita catastale euro 6.021,47.

L'unità immobiliare, posta al piano terra del Condominio [REDACTED] è composta da un grande vano utilizzato a sala ristorante con angolo bar, disimpegno tre servizi igienici di cui uno per disabili e collegato internamente al locale cucina dove si trova un magazzino, due disimpegni, un vano doccia e un servizio igienico. Il pergolato lato giardino risulta pavimentato collegato al vano ristorante e chiuso da una tenda amovibile riscaldata da stufa a fungo per esterni, oltre ad due piccoli vani tecnici posti sul retro del fabbricato e accessibili esternamente. E' accessibile ai soggetti diversamente abili. Il tutto per una superficie lorda di mq 266,85.

Conformità edilizia, catastale, urbanistica: secondo la Consulenza Tecnica d'Ufficio agli atti del fascicolo processuale cui si fa espresso rinvio, il complesso immobiliare a destinazione mista cui fa parte l'unità immobiliare di cui al lotto 1, è stato costruito in forza di Permesso a costruire N. 2447 rilasciato in data 04-11-2005. Risultano, altresì, presenti le pratiche edilizie di seguito elencate:

- Permesso a costruire - variante presentata in data 13.04.2006 al n. di prot. 5653 (n. pratica 2532) rilasciato il 21.10.2006;
- Permesso a costruire - variante per la realizzazione di cabina elettrica presentata in data 26.03.2007 a (n. pratica 2621) rilasciato il 16.11.2007;
- Sanatoria - Accertamento di conformità art. 140 LRT 1/2005- relativa ai lavori di costruzione del compendio, presentata il 14.12.2007 al n. di protocollo 18126 (n. pratica 2655) rilasciata il 21.05.2008;
- Sanatoria - Accertamento di conformità art. 140 LRT 1/2005- relativa ai lavori di costruzione del compendio, presentata il 02.07.2008 al n. di protocollo 9345 (n. pratica 2703) rilasciata il 15.12.2008;
- Certificato di Agibilità Parziale n. di protocollo 1251 del 23.06.2008 (n. pratica 8684);
- Certificato di Abitabilità/Agibilità Totale a completamento della parziale del 20.12.2008 (n. pratica 17804);

- Sanatoria - Accertamento di conformità art. 140 LRT 1/2005- relativa all'apertura varchi e fusione di due unità commerciali, presentata il 02.05.2011 al n. di protocollo 6266 (n. pratica 10535) rilasciata il 07.06.2011.

Il CTU ha dichiarato la NON conformità edilizia in quanto dal confronto del rilievo dello stato di fatto con la documentazione regolarmente depositata e autorizzata (cui ha fatto seguito la certificazione di agibilità rilasciata) vi sono difformità edilizie; ha provveduto quindi a dettagliare le difformità (realizzazione di pergolato con tenda, occupazione di parte di marciapiede e giardino condominiale con chiusura del pergolato, diversa apertura della porta comunicante con la cucina, piccole modifiche prospettiche nelle aperture), indicandone modalità di sanatoria e costi nell'elaborato peritale a cui si fa espresso rinvio. In base alle ricerche eseguite presso il NCEU, il CTU ha dichiarato la NON conformità catastale, indicandone modalità e costi di regolarizzazione, in quanto ha riscontrato una diversa distribuzione degli spazi interni con piccole difformità nella rappresentazione grafica di un piccolo ripostiglio nell'ingresso e nel posizionamento delle porte finestre. Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade "nell'Area Elementare 1 Cinquale" in base al Regolamento Urbanistico del Comparto n. 1 deliberato in data 29.01.2004 con delibera al n. 5, modificato con delibera c.c. n.79 del 29.12.2008 e successivamente delibere c.c. n. 35 del 29.06.2009 e c.c. n. 58 del 30.11.2009. L'area è soggetta a piano di lottizzazione convenzionato con atto a rogito del dott. Marzio Villari Notaio in Seravezza (LU) del 05.08.2005 al N. 43388/7535 di Repertorio e Raccolta, trascritto a Massa in data 22.08.2005 al n. 5522 di RP. Il Ctu ha dichiarato che l'immobile è conforme al Regolamento Urbanistico. Il Ctu ha dichiarato che sono presenti le certificazioni di conformità degli impianti. Non è stata rintracciata l'attestazione di prestazione energetica. **La descrizione del bene risale al momento della stesura della perizia estimativa (24.06.2019), a cui si fa espresso rinvio.**

Disponibilità dei beni: Occupato con titolo NON opponibile, dunque da considerarsi LIBERO.

Oneri condominiali: Sussistono debiti condominiali da quantificarsi, che resteranno a carico dell'aggiudicatario nei limiti previsti dall'art. 63 disp. att. c.c.

Confini: Vano scale comune sub **, portico comune sub **, corte comune sub ***, negozio al sub **, tutti del foglio ** mappale****, salvo se altri e/o più esatti/recenti confini.

Vincoli pesi o limitazioni d'uso:

- Servitù passiva di passaggio di elettrodotto sul mappale su cui è edificato il complesso immobiliare trascritta a favore di Enel Distribuzione Spa con atto a rogito del dott. Luigi Cattaneo Notaio in Montignoso (MS) del 12.03.2008 al N. 16291/6483 di Repertorio e Raccolta, trascritto a Massa in data 18.03.2008 al n. 1914 di RP;
- L'Area è soggetta a Vincolo paesaggistico, Vincolo Idrogeologico; Vincolo ex PIME parte in PIE oggi PL3 e PL2.

Non sono presenti ipoteche/pignoramenti che non saranno cancellati a cura della procedura.

Regime fiscale della vendita: Si precisa che la cessione dell'unità immobiliare staggita avviene nell'esercizio d'impresa dal soggetto costruttore e, essendo stata ultimata/ristrutturata da oltre 5 anni è da considerarsi esente IVA, ai sensi dell'art. 10 n. 8-ter) Dpr 633/72, fatto salvo l'esercizio dell'opzione IVA da parte della ditta esecutata, che a oggi non risulta pervenuta, (salvo diverse determinazioni da parte dell'Agenzia delle Entrate).

LOTTO DUE (2)

Vendita telematica sincrona: 09.12.2019 ore 10:30

Prezzo Base: euro 208.000,00

(euro DUECENTO OTTO MILA/00)

Prezzo Offerto Minimo Ritenuto Ammissibile: euro 156.000,00

(euro CENTO CINQUANTA SEI MILA/00)

Cauzione: almeno il 10% del prezzo offerto

In caso di gara per pluralità di offerte: offerta minima in aumento euro 5.000,00 (euro CINQUE MILA/00)

Descrizione del Lotto Due:

diritto della piena proprietà di un fondo ad uso commerciale facente parte di un complesso immobiliare a destinazione commerciale, direzionale e residenziale, ubicato in Montignoso (MS) loc. Cinquale Via Gramsci n. 21 interno A2 e censito presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Massa Carrara- Servizi Catastali- Catasto Fabbricati del suddetto Comune al Foglio ** particella **** subalterno * piano T, cat. C/1, classe 8, consistenza 75 mq, ttil sup. catast. 90 mq, rendita catastale euro 2.688,16.

L'unità immobiliare, posta al piano terra del Condominio [REDACTED] è accessibile da due ingressi, uno direttamente dalla Piazza De André e l'altro sul retro di fronte ai giardinetti comuni dei parcheggi condominiali lato Viareggio. Si compone di due locali comunicanti, con un antibagno, un servizio igienico e un piccolo vano impianti accessibile esternamente all'unità immobiliare, oltre ad una piccola area pavimentata con sovrastante gazebo con copertura a tenda amovibile, posto sul retro del locale nell'area comune limitrofa. È accessibile ai soggetti diversamente abili. Il tutto per una superficie lorda di mq 89,98.

Conformità edilizia, catastale, urbanistica: secondo la Consulenza Tecnica d'Ufficio agli atti del fascicolo processuale cui si fa espresso rinvio, il complesso immobiliare a destinazione mista cui fa parte l'unità immobiliare di cui al lotto 2, è stato costruito in forza di Permesso a costruire N. 2447 rilasciato in data 04-11-2005. Risultano, altresì, presenti le pratiche edilizie di seguito elencate:

- Permesso a costruire - variante presentata in data 13.04.2006 al n. di prot. 5653 (n. pratica 2532) rilasciato il 21.10.2006;

- Permesso a costruire - variante per la realizzazione di cabina elettrica presentata in data 26.03.2007 a (n. pratica 2621) rilasciato il 16.11.2007;
- Sanatoria - Accertamento di conformità art. 140 LRT 1/2005- relativa ai lavori di costruzione del compendio, presentata il 14.12.2007 al n. di protocollo 18126 (n. pratica 2655) rilasciata il 21.05.2008;
- Sanatoria - Accertamento di conformità art. 140 LRT 1/2005- relativa ai lavori di costruzione del compendio, presentata il 02.07.2008 al n. di protocollo 9345 (n. pratica 2703) rilasciata il 15.12.2008;
- Certificato di Agibilità Parziale n. di protocollo 1251 del 23.06.2008 (n. pratica 8684);
- Certificato di Abitabilità/Agibilità Totale a completamento della parziale del 20.12.2008 (n. pratica 17804);
- Sanatoria - Accertamento di conformità art. 140 LRT 1/2005- relativa all'apertura varchi e fusione di due unità commerciali, presentata il 02.05.2011 al n. di protocollo 6266 (n. pratica 10535) rilasciata il 07.06.2011.

Il CTU ha dichiarato la NON conformità edilizia in quanto dal confronto del rilievo dello stato di fatto con la documentazione regolarmente depositata e autorizzata (cui ha fatto seguito la certificazione di agibilità rilasciata) vi sono difformità edilizie; ha provveduto quindi a dettagliare le difformità (realizzazione di divisorio in cartongesso), indicandone modalità di sanatoria e costi nell'elaborato peritale a cui si fa espresso rinvio. In base alle ricerche eseguite presso il NCEU, il CTU ha dichiarato la NON conformità catastale, indicandone modalità e costi di regolarizzazione, in quanto ha riscontrato una diversa distribuzione degli spazi interni. Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade "nell'Area Elementare 1 Cinquale" in base al Regolamento Urbanistico del Comparto n. 1 deliberato in data 29.01.2004 con delibera al n. 5, modificato con delibera c.c. n.79 del 29.12.2008 e successivamente delibere c.c. n. 35 del 29.06.2009 e c.c. n. 58 del 30.11.2009. L'area è soggetta a piano di lottizzazione convenzionato con atto a rogito del dott. Marzio Villari Notaio in Seravezza (LU) del 05.08.2005 al N. 43388/7535 di Repertorio e Raccolta, trascritto a Massa in data 22.08.2005 al n. 5522 di RP. Il Ctu ha dichiarato che l'immobile è conforme al Regolamento Urbanistico. Il Ctu ha dichiarato che sono presenti le certificazioni di conformità degli impianti. Non è stata rintracciata l'attestazione di prestazione energetica. **La descrizione del bene risale al momento della stesura della perizia estimativa (24.06.2019), a cui si fa espresso rinvio.**

Disponibilità dei beni: Occupato con titolo NON opponibile, dunque da considerarsi LIBERO.

Oneri condominiali: Sussistono debiti condominiali da quantificarsi, che resteranno a carico dell'aggiudicatario nei limiti previsti dall'art. 63 disp. att. c.c.

Confini: Vano scale comune sub **, portico comune sub **, corte comune sub ***, negozio al sub ***, tutti del foglio ** mappale***, salvo se altri e/o più esatti/recenti confini.

Vincoli pesi o limitazioni d'uso:

- Servitù passiva di passaggio di elettrodotto sul mappale su cui è edificato il complesso immobiliare trascritta a favore di Enel Distribuzione Spa con atto a rogito del dott. Luigi Cattaneo Notaio in Montignoso (MS) del 12.03.2008 al N. 16291/6483 di Repertorio e Raccolta, trascritto a Massa in data 18.03.2008 al n. 1914 di RP;
- L'Area è soggetta a Vincolo paesaggistico, Vincolo Idrogeologico; Vincolo ex PIME parte in PIE oggi PL3 e PL2.

Non sono presenti ipoteche/pignoramenti che non saranno cancellati a cura della procedura.

Regime fiscale della vendita: Si precisa che la cessione dell'unità immobiliare staggita avviene nell'esercizio d'impresa dal soggetto costruttore e, essendo stato ultimata/ristrutturata da oltre 5 anni è da considerarsi esente IVA, ai sensi dell'art. 10 n. 8-ter) Dpr 633/72, fatto salvo l'esercizio dell'opzione IVA da parte della ditta esecutata, che a oggi non risulta pervenuta, (salvo diverse determinazioni da parte dell'Agenzia delle Entrate).

LOTTO TRE (3)

Vendita telematica sincrona: 09.12.2019 ore 10:30

Prezzo Base: euro 210.000,00

(euro DUECENTO DIECI MILA/00)

Prezzo Offerto Minimo Ritenuto Ammissibile: euro 157.500,00

(euro CENTO CINQUANTA SETTE MILA CINQUE CENTO/00)

Cauzione: almeno il 10% del prezzo offerto

In caso di gara per pluralità di offerte: offerta minima in aumento euro 5.000,00 (euro CINQUE MILA/00)

Descrizione del Lotto Tre:

diritto della piena proprietà di un fondo ad uso commerciale corredato da posto auto scoperto, facenti parte di un complesso immobiliare a destinazione commerciale, direzionale e residenziale, ubicato in Montignoso (MS) loc. Cinquale Piazza Fabrizio De André n. 18 interno 3 e censiti presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Massa Carrara- Servizi Catastali- Catasto Fabbricati del suddetto Comune rispettivamente al Foglio ** particella **** subalterno * piano T, cat. C/1, classe 8, consistenza 70 mq, tfl sup. catast. 78 mq, rendita catastale euro 2.508,95 e al Foglio ** particella **** subalterno ** piano T, viale Gramsci snc, cat. C/6, classe 1, consistenza 13 mq, tfl sup. catast. 14 mq, rendita catastale euro 24,17.

L'unità immobiliare (in perizia indicata come "Corpo A del Lotto 3"), posta al piano terra del Condominio XXXXXXXXXX, è accessibile da due ingressi, uno direttamente dalla Piazza De André e l'altro sul retro di fronte ai giardinetti comuni dei parcheggi condominiali lato Viareggio e lato Mare. Si compone di unico locale con un antibagno, un servizio igienico e un piccolo vano impianti accessibile esternamente all'unità

immobiliare. È accessibile ai soggetti diversamente abili ed è attualmente utilizzato come "ufficio". Il tutto per una superficie lorda di mq 82,47.

Il posto auto scoperto (in perizia indicata come "Corpo B del Lotto 3"), è ubicato sull'area del compendio immobiliare e, più precisamente, è il quindicesimo posto auto lato Viareggio entrando dall'accesso che si diparte dalla Via Antonio Gramsci. Gli spazi di manovra sono agevoli e si presenta asfaltato e ben identificabile sul posto in quanto delimitato da strisce gialle e con il nome della ***. Il tutto per una superficie lorda di mq 14,00.

Conformità edilizia, catastale, urbanistica: secondo la Consulenza Tecnica d'Ufficio agli atti del fascicolo processuale cui si fa espresso rinvio, il complesso immobiliare a destinazione mista cui fanno parte le unità immobiliari di cui al lotto 3, è stato costruito in forza di Permesso a costruire N. 2447 rilasciato in data 04-11-2005. Risultano, altresì, presenti le pratiche edilizie di seguito elencate:

- Permesso a costruire - variante presentata in data 13.04.2006 al n. di prot. 5653 (n. pratica 2532) rilasciato il 21.10.2006;
- Permesso a costruire - variante per la realizzazione di cabina elettrica presentata in data 26.03.2007 a (n. pratica 2621) rilasciato il 16.11.2007;
- Sanatoria - Accertamento di conformità art. 140 LRT 1/2005- relativa ai lavori di costruzione del compendio, presentata il 14.12.2007 al n. di protocollo 18126 (n. pratica 2655) rilasciata il 21.05.2008;
- Sanatoria - Accertamento di conformità art. 140 LRT 1/2005- relativa ai lavori di costruzione del compendio, presentata il 02.07.2008 al n. di protocollo 9345 (n. pratica 2703) rilasciata il 15.12.2008;
- Certificato di Agibilità Parziale n. di protocollo 1251 del 23.06.2008 (n. pratica 8684);
- Certificato di Abitabilità/Agibilità Totale a completamento della parziale del 20.12.2008 (n. pratica 17804);
- Sanatoria - Accertamento di conformità art. 140 LRT 1/2005- relativa all'apertura varchi e fusione di due unità commerciali, presentata il 02.05.2011 al n. di protocollo 6266 (n. pratica 10535) rilasciata il 07.06.2011.

Il CTU ha dichiarato la NON conformità edilizia in quanto dal confronto del rilievo dello stato di fatto con la documentazione regolarmente depositata e autorizzata (cui ha fatto seguito la certificazione di agibilità rilasciata) vi sono difformità edilizie; ha provveduto quindi a dettagliare le difformità (realizzazione di divisorio in cartongesso), indicandone modalità di sanatoria e costi nell'elaborato peritale a cui si fa espresso rinvio. In base alle ricerche eseguite presso il NCEU, il CTU ha dichiarato la NON conformità catastale, indicandone modalità e costi di regolarizzazione, in quanto ha riscontrato una diversa distribuzione degli spazi interni ed una errata attribuzione della categoria catastale da negozio C/1 ad ufficio A/10. Dal punto di

vista urbanistico i beni ricadono "nell'Area Elementare I Cinquale" in base al Regolamento Urbanistico del Comparto n. 1 deliberato in data 29.01.2004 con delibera al n. 5, modificato con delibera c.c. n.79 del 29.12.2008 e successivamente delibere c.c. n. 35 del 29.06.2009 e c.c. n. 58 del 30.11.2009. L'area è soggetta a piano di lottizzazione convenzionato con atto a rogito del dott. Marzio Villari Notaio in Seravezza (LU) del 05.08.2005 al N. 43388/7535 di Repertorio e Raccolta, trascritto a Massa in data 22.08.2005 al n. 5522 di RP. Il Ctu ha dichiarato che l'immobile è conforme al Regolamento Urbanistico. Il Ctu ha dichiarato che sono presenti le certificazioni di conformità degli impianti. Non è stata rintracciata l'attestazione di prestazione energetica. **La descrizione dei beni risale al momento della stesura della perizia estimativa (24.06.2019), a cui si fa espresso rinvio.**

Disponibilità dei beni: Nella disponibilità di parte eseguita, dunque da considerarsi LIBERI.

Oneri condominiali: Sussistono debiti condominiali da quantificarsi, che resteranno a carico dell'aggiudicatario nei limiti previsti dall'art. 63 disp. att. c.c.

Confini: Il fondo commerciale confina con: vano scale comune sub **, portico comune sub **, corte comune sub ***, negozio al sub ***, tutti del foglio ** mappale***, salvo se altri e/o più esatti/recenti confini; il posto auto confina con: corte comune identificata al sub *** e posti auto adiacenti identificati ai sub ** e ** tutti del foglio ** mappale***, salvo se altri e/o più esatti/recenti confini.

Vincoli pesi o limitazioni d'uso:

- Servitù passiva di passaggio di elettrodotto sul mappale su cui è edificato il complesso immobiliare trascritta a favore di Enel Distribuzione Spa con atto a rogito del dott. Luigi Cattaneo Notaio in Montignoso (MS) del 12.03.2008 al N. 16291/6483 di Repertorio e Raccolta, trascritto a Massa in data 18.03.2008 al n. 1914 di RP;
- L'Area è soggetta a Vincolo paesaggistico, Vincolo Idrogeologico; Vincolo ex PIME parte in PIE oggi PL3 e PL2.

Non sono presenti ipoteche/pignoramenti che non saranno cancellati a cura della procedura.

Regime fiscale della vendita: Si precisa che la cessione delle unità immobiliari staggite avviene nell'esercizio d'impresa dal soggetto costruttore e, essendo stato ultimato/ristrutturato da oltre 5 anni è da considerarsi esente IVA, ai sensi dell'art. 10 n. 8-ter) Dpr 633/72, fatto salvo l'esercizio dell'opzione IVA da parte della ditta eseguita, che a oggi non risulta pervenuta, (salvo diverse determinazioni da parte dell'Agenzia delle Entrate).

LOTTO QUATTRO (4)

Vendita telematica sincrona: 09.12.2019 ore 10:30

Prezzo Base: euro 432.000,00

(euro QUATTRO CENTO TRENTA DUE MILA/00)

Prezzo Offerto Minimo Ritenuto Ammissibile: euro 324.000,00

(euro TRECENTO VENTI QUATTRO MILA/00)

Cauzione: almeno il 10% del prezzo offerto

In caso di gara per pluralità di offerte: offerta minima in aumento euro 5.000,00 (euro CINQUE MILA/00)

Descrizione del Lotto Quattro:

diritto della piena proprietà di due fondi ad uso commerciale, facenti parte di un complesso immobiliare a destinazione commerciale, direzionale e residenziale, ubicato in Montignoso (MS) loc. Cinquale Piazza Fabrizio De André n. 16 interno 4 e n. 15 int. A5 e censiti presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Massa Carrara- Servizi Catastali- Catasto Fabbricati del suddetto Comune rispettivamente al Foglio ** particella **** subalterno * piano T, cat. C/1, classe 8, consistenza 75 mq, tti sup. catast. 82 mq, rendita catastale euro 2.688,16 e al Foglio ** particella **** subalterno * piano T cat. C/1, classe 8, consistenza 87 mq, tti sup. catast. 94 mq, rendita catastale euro 3.118,26.

I due fondi commerciali, tra loro comunicanti internamente, sono ubicati al piano terra del Condominio [REDACTED] [REDACTED] e sono accessibili direttamente dalla Piazza De André dal portico comune lato mare. Sono composti da due ampi locali comunicanti, ciascuno con antibagno e servizio igienico e due piccoli locali tecnici accessibili esternamente dal retro. Sono accessibili ai soggetti diversamente abili. Il tutto per una superficie lorda di mq 182,83.

Conformità edilizia, catastale, urbanistica: secondo la Consulenza Tecnica d'Ufficio agli atti del fascicolo processuale cui si fa espresso rinvio, il complesso immobiliare a destinazione mista cui fanno parte le unità immobiliari di cui al lotto 4, è stato costruito in forza di Permesso a costruire N. 2447 rilasciato in data 04-11-2005. Risultano, altresì, presenti le pratiche edilizie di seguito elencate:

- Permesso a costruire - variante presentata in data 13.04.2006 al n. di prot. 5653 (n. pratica 2532) rilasciato il 21.10.2006;
- Permesso a costruire - variante per la realizzazione di cabina elettrica presentata in data 26.03.2007 a (n. pratica 2621) rilasciato il 16.11.2007;
- Sanatoria - Accertamento di conformità art. 140 LRT 1/2005- relativa ai lavori di costruzione del compendio, presentata il 14.12.2007 al n. di protocollo 18126 (n. pratica 2655) rilasciata il 21.05.2008;
- Sanatoria - Accertamento di conformità art. 140 LRT 1/2005- relativa ai lavori di costruzione del compendio, presentata il 02.07.2008 al n. di protocollo 9345 (n. pratica 2703) rilasciata il 15.12.2008;
- Certificato di Agibilità Parziale n. di protocollo 1251 del 23.06.2008 (n. pratica 8684);
- Certificato di Abitabilità/Agibilità Totale a completamento della parziale del 20.12.2008 (n. pratica 17804);

- Sanatoria - Accertamento di conformità art. 140 LRT 1/2005- relativa all'apertura varchi e fusione di due unità commerciali, presentata il 02.05.2011 al n. di protocollo 6266 (n. pratica 10535) rilasciata il 07.06.2011.

Il CTU ha dichiarato la conformità edilizia rispetto all'ultimo titolo edilizio art. 140 LRT 1/2005. In base alle ricerche eseguite presso il NCEU, il CTU ha dichiarato la NON conformità catastale, indicandone modalità e costi di regolarizzazione, in quanto ha riscontrato una diversa distribuzione degli spazi interni dovute all'apertura di un varco di collegamento fra le due unità commerciali. Dal punto di vista urbanistico i beni ricadono "nell'Area Elementare 1 Cinquale" in base al Regolamento Urbanistico del Comparto n. 1 deliberato in data 29.01.2004 con delibera al n. 5, modificato con delibera c.c. n.79 del 29.12.2008 e successivamente delibere c.c. n. 35 del 29.06.2009 e c.c. n. 58 del 30.11.2009. L'area è soggetta a piano di lottizzazione convenzionato con atto a rogito del dott. Marzio Villari Notaio in Seravezza (LU) del 05.08.2005 al N. 43388/7535 di Repertorio e Raccolta, trascritto a Massa in data 22.08.2005 al n. 5522 di RP. Il Ctu ha dichiarato che gli immobili sono conformi al Regolamento Urbanistico. Il Ctu ha dichiarato che sono presenti le certificazioni di conformità degli impianti. Non è stata rintracciata l'attestazione di prestazione energetica. **La descrizione dei beni risale al momento della stesura della perizia estimativa (24.06.2019), a cui si fa espresso rinvio.**

Disponibilità dei beni: Nella disponibilità di parte eseguita, dunque da considerarsi LIBERI.

Oneri condominiali: Sussistono debiti condominiali da quantificarsi, che resteranno a carico dell'aggiudicatario nei limiti previsti dall'art. 63 disp. att. c.c.

Confini: Il fondo commerciale di cui al sub * confina con: vano scale comune sub **, portico comune sub **, corte comune sub ***, negozi ai sub * e sub *, tutti del foglio ** mappale***, salvo se altri e/o più esatti/recenti confini; il fondo commerciale di cui al sub * confina con: vano scale comune sub **, portico comune sub **, corte comune sub ***, negozi ai sub * e sub *, tutti del foglio ** mappale***, salvo se altri e/o più esatti/recenti confini.

Vincoli pesi o limitazioni d'uso:

- Servitù passiva di passaggio di elettrodotto sul mappale su cui è edificato il complesso immobiliare trascritta a favore di Enel Distribuzione Spa con atto a rogito del dott. Luigi Cattaneo Notaio in Montignoso (MS) del 12.03.2008 al N. 16291/6483 di Repertorio e Raccolta, trascritto a Massa in data 18.03.2008 al n. 1914 di RP;
- L'Area è soggetta a Vincolo paesaggistico, Vincolo Idrogeologico; Vincolo ex PIME parte in PIE oggi PL3 e PL2.

Non sono presenti ipoteche/pignoramenti che non saranno cancellati a cura della procedura.

Regime fiscale della vendita: Si precisa che la cessione delle unità immobiliari staggite avviene nell'esercizio d'impresa dal soggetto costruttore e, essendo state ultimate/ristrutturate da oltre 5 anni è da considerarsi esente IVA, ai sensi dell'art. 10 n. 8-ter) Dpr 633/72, fatto salvo l'esercizio dell'opzione IVA da

parte della ditta esecutata, che a oggi non risulta pervenuta, (salvo diverse determinazioni da parte dell'Agenzia delle Entrate).

LOTTO CINQUE (5)

Vendita telematica sincrona: 09.12.2019 ore 10:30

Prezzo Base: euro 237.000,00

(euro DUECENTO TRENTA SETTE MILA/00)

Prezzo Offerto Minimo Ritenuto Ammissibile: euro 177.750,00

(euro CENTO SETTANTA SETTE MILA SETTECENTO CINQUANTA/00)

Cauzione: almeno il 10% del prezzo offerto

In caso di gara per pluralità di offerte: offerta minima in aumento euro 5.000,00 (euro CINQUE MILA/00)

Descrizione del Lotto Cinque:

diritto della piena proprietà di un fondo ad uso commerciale facente parte di un complesso immobiliare a destinazione commerciale, direzionale e residenziale, ubicato in Montignoso (MS) loc. Cinquale Piazza De André n. 13 interno A6 e censito presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Massa Carrara- Servizi Catastali- Catasto Fabbricati del suddetto Comune al Foglio ** particella **** subalterno * piano T, cat. C/1, classe 8, consistenza 86 mq, tfl sup. catast. 96 mq, rendita catastale euro 3.082,42.

L'unità immobiliare, posta al piano terra del Condominio [REDACTED], è accessibile direttamente dalla piazza De André dal portico comune. Si compone di un vano adibito a sala ristorante separato dalla cucina a vista, un antibagno un servizio igienico per i clienti del locale, uno spogliatoio con servizio igienico per i dipendenti, un ripostiglio interno e un piccolo vano tecnico accessibile esternamente dal retro. E' accessibile ai soggetti diversamente abili. Il tutto per una superficie lorda di mq 99,49.

Conformità edilizia, catastale, urbanistica: secondo la Consulenza Tecnica d'Ufficio agli atti del fascicolo processuale cui si fa espresso rinvio, il complesso immobiliare a destinazione mista cui fa parte l'unità immobiliare di cui al lotto 5, è stato costruito in forza di Permesso a costruire N. 2447 rilasciato in data 04-11-2005. Risultano, altresì, presenti le pratiche edilizie di seguito elencate:

- Permesso a costruire - variante presentata in data 13.04.2006 al n. di prot. 5653 (n. pratica 2532) rilasciato il 21.10.2006;
- Permesso a costruire - variante per la realizzazione di cabina elettrica presentata in data 26.03.2007 a (n. pratica 2621) rilasciato il 16.11.2007;
- Sanatoria - Accertamento di conformità art. 140 LRT 1/2005- relativa ai lavori di costruzione del compendio, presentata il 14.12.2007 al n. di protocollo 18126 (n. pratica 2655) rilasciata il 21.05.2008;

- Sanatoria - Accertamento di conformità art. 140 LRT 1/2005- relativa ai lavori di costruzione del compendio, presentata il 02.07.2008 al n. di protocollo 9345 (n. pratica 2703) rilasciata il 15.12.2008;
- Certificato di Agibilità Parziale n. di protocollo 1251 del 23.06.2008 (n. pratica 8684);
- Certificato di Abitabilità/Agibilità Totale a completamento della parziale del 20.12.2008 (n. pratica 17804);
- Sanatoria - Accertamento di conformità art. 140 LRT 1/2005- relativa all'apertura varchi e fusione di due unità commerciali, presentata il 02.05.2011 al n. di protocollo 6266 (n. pratica 10535) rilasciata il 07.06.2011.

Oltre ai sopra indicati titoli edilizi, il Ctu ha rintracciato pratiche edilizie presentate c/o l'Ufficio Suap del Comune di Montignoso dagli attuali occupanti dei locali (elencate nell'elaborato peritale). In particolare, il CTU ha dichiarato la conformità edilizia in relazione all'ultimo titolo edilizio presentato all'ufficio SUAP n. 66 del 04.12.2018. In base alle ricerche eseguite presso il NCEU, il CTU ha dichiarato la conformità catastale. Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade "nell'Area Elementare 1 Cinquale" in base al Regolamento Urbanistico del Comparto n. 1 deliberato in data 29.01.2004 con delibera al n. 5, modificato con delibera c.c. n.79 del 29.12.2008 e successivamente delibere c.c. n. 35 del 29.06.2009 e c.c. n. 58 del 30.11.2009. L'area è soggetta a piano di lottizzazione convenzionato con atto a rogito del dott. Marzio Villari Notaio in Seravezza (LU) del 05.08.2005 al N. 43388/7535 di Repertorio e Raccolta, trascritto a Massa in data 22.08.2005 al n. 5522 di RP. Il Ctu ha dichiarato che l'immobile è conforme al Regolamento Urbanistico. Il Ctu ha dichiarato che sono presenti le certificazioni di conformità degli impianti. Non è stata rintracciata l'attestazione di prestazione energetica. **La descrizione del bene risale al momento della stesura della perizia estimativa (24.06.2019), a cui si fa espresso rinvio.**

Disponibilità dei beni: Occupato con titolo NON opponibile, dunque da considerarsi LIBERO.

Oneri condominiali: Sussistono debiti condominiali da quantificarsi, che resteranno a carico dell'aggiudicatario nei limiti previsti dall'art. 63 disp. att. c.c.

Confini: Vano scale comune sub **, portico comune sub **, corte comune sub ***, locale commerciale al sub *, tutti del foglio ** mappale***, salvo se altri e/o più esatti/recenti confini.

Vincoli pesi o limitazioni d'uso:

- Servitù passiva di passaggio di elettrodotto sul mappale su cui è edificato il complesso immobiliare trascritta a favore di Enel Distribuzione Spa con atto a rogito del dott. Luigi Cattaneo Notaio in Montignoso (MS) del 12.03.2008 al N. 16291/6483 di Repertorio e Raccolta, trascritto a Massa in data 18.03.2008 al n. 1914 di RP;
- L'Area è soggetta a Vincolo paesaggistico, Vincolo Idrogeologico; Vincolo ex PIME parte in PIE oggi PL3 e PL2.

Non sono presenti ipoteche/pignoramenti che non saranno cancellati a cura della procedura.

Regime fiscale della vendita: Si precisa che la cessione dell'unità immobiliare staggita avviene nell'esercizio d'impresa dal soggetto costruttore e, essendo stata ultimata/ristrutturata da oltre 5 anni è da considerarsi esente IVA, ai sensi dell'art. 10 n. 8-ter) Dpr 633/72, fatto salvo l'esercizio dell'opzione IVA da parte della ditta esecutata, che a oggi non risulta pervenuta, (salvo diverse determinazioni da parte dell'Agenzia delle Entrate).

LOTTO SEI (6)

Vendita telematica sincrona: 09.12.2019 ore 11:30

Prezzo Base: euro 230.000,00

(euro DUECENTO TRENTA MILA/00)

Prezzo Offerto Minimo Ritenuto Ammissibile: euro 172.500,00

(euro CENTO SETTANTA DUE MILA CINQUECENTO/00)

Cauzione: almeno il 10% del prezzo offerto

In caso di gara per pluralità di offerte: offerta minima in aumento euro 5.000,00 (euro CINQUE MILA/00)

Descrizione del Lotto Sei:

diritto della piena proprietà di un fondo ad uso commerciale facente parte di un complesso immobiliare a destinazione commerciale, direzionale e residenziale, ubicato in Montignoso (MS) loc. Cinquale Piazza De André n. 12 interno A7 e censito presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Massa Carrara- Servizi Catastali- Catasto Fabbricati del suddetto Comune al Foglio ** particella **** subalterno * piano T, cat. C/1, classe 8, consistenza 81 mq, tfl sup. catast. 92 mq, rendita catastale euro 2.903,21.

L'unità immobiliare, posta al piano terra del Condominio [REDACTED], è accessibile da due ingressi, uno direttamente dalla Piazza De André e l'altro sul retro di fronte ai giardinetti comuni dei parcheggi condominiali lato mare. Si compone di un unico vano utilizzato a bar con due antibagni, due servizi igienici un laboratorio, un piccolo ripostiglio e un vano tecnico accessibile esternamente dal retro del locale. E' accessibile ai soggetti diversamente abili. Il tutto per una superficie lorda di mq 101,02.

Conformità edilizia, catastale, urbanistica: secondo la Consulenza Tecnica d'Ufficio agli atti del fascicolo processuale cui si fa espresso rinvio, il complesso immobiliare a destinazione mista cui fa parte l'unità immobiliare di cui al lotto 6, è stato costruito in forza di Permesso a costruire N. 2447 rilasciato in data 04-11-2005. Risultano, altresì, presenti le pratiche edilizie di seguito elencate:

- Permesso a costruire - variante presentata in data 13.04.2006 al n. di prot. 5653 (n. pratica 2532) rilasciato il 21.10.2006;

- Permesso a costruire - variante per la realizzazione di cabina elettrica presentata in data 26.03.2007 a (n. pratica 2621) rilasciato il 16.11.2007;
- Sanatoria - Accertamento di conformità art. 140 LRT 1/2005- relativa ai lavori di costruzione del compendio, presentata il 14.12.2007 al n. di protocollo 18126 (n. pratica 2655) rilasciata il 21.05.2008;
- Sanatoria - Accertamento di conformità art. 140 LRT 1/2005- relativa ai lavori di costruzione del compendio, presentata il 02.07.2008 al n. di protocollo 9345 (n. pratica 2703) rilasciata il 15.12.2008;
- Certificato di Agibilità Parziale n. di protocollo 1251 del 23.06.2008 (n. pratica 8684);
- Certificato di Abitabilità/Agibilità Totale a completamento della parziale del 20.12.2008 (n. pratica 17804);
- Sanatoria - Accertamento di conformità art. 140 LRT 1/2005- relativa all'apertura varchi e fusione di due unità commerciali, presentata il 02.05.2011 al n. di protocollo 6266 (n. pratica 10535) rilasciata il 07.06.2011.

Oltre ai sopra indicati titoli edilizi, il Ctu ha rintracciato pratiche edilizie presentate c/o l'Ufficio Suap del Comune di Montignoso dagli attuali occupanti dei locali (elencate nell'elaborato peritale). Il CTU ha dichiarato la NON conformità edilizia in quanto dal confronto del rilievo dello stato di fatto con la documentazione regolarmente depositata e autorizzata (cui ha fatto seguito la certificazione di agibilità rilasciata) vi sono difformità edilizie; ha provveduto quindi a dettagliare le difformità (diversa collocazione delle aperture esterne e piccole difformità interne), indicandone modalità di sanatoria e costi nell'elaborato peritale a cui si fa espresso rinvio. In base alle ricerche eseguite presso il NCEU, il CTU ha dichiarato la NON conformità catastale, indicandone modalità e costi di regolarizzazione, in quanto ha riscontrato lievi difformità nella rappresentazione grafica. Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade "nell'Area Elementare 1 Cinquale" in base al Regolamento Urbanistico del Comparto n. 1 deliberato in data 29.01.2004 con delibera al n. 5, modificato con delibera c.c. n.79 del 29.12.2008 e successivamente delibere c.c. n. 35 del 29.06.2009 e c.c. n. 58 del 30.11.2009. L'area è soggetta a piano di lottizzazione convenzionato con atto a rogito del dott. Marzio Villari Notaio in Seravezza (LU) del 05.08.2005 al N. 43388/7535 di Repertorio e Raccolta, trascritto a Massa in data 22.08.2005 al n. 5522 di RP. Il Ctu ha dichiarato che l'immobile è conforme al Regolamento Urbanistico. Il Ctu ha dichiarato che sono presenti le certificazioni di conformità degli impianti. Non è stata rintracciata l'attestazione di prestazione energetica. **La descrizione del bene risale al momento della stesura della perizia estimativa (24.06.2019), a cui si fa espresso rinvio.**

Disponibilità dei beni: Occupato con titolo NON opponibile, dunque da considerarsi LIBERO.

Oneri condominiali: Sussistono debiti condominiali da quantificarsi, che resteranno a carico dell'aggiudicatario nei limiti previsti dall'art. 63 disp. att. c.c.

Confini: Vano scale comune sub **, portico comune sub **, corte comune sub ***, fondo commerciale al sub *, tutti del foglio ** mappale***, salvo se altri e/o più esatti/recenti confini.

Vincoli pesi o limitazioni d'uso:

- Servitù passiva di passaggio di elettrodotto sul mappale su cui è edificato il complesso immobiliare trascritta a favore di Enel Distribuzione Spa con atto a rogito del dott. Luigi Cattaneo Notaio in Montignoso (MS) del 12.03.2008 al N. 16291/6483 di Repertorio e Raccolta, trascritto a Massa in data 18.03.2008 al n. 1914 di RP;
- L'Area è soggetta a Vincolo paesaggistico, Vincolo Idrogeologico; Vincolo ex PIME parte in PIE oggi PL3 e PL2.

Non sono presenti ipoteche/pignoramenti che non saranno cancellati a cura della procedura.

Regime fiscale della vendita: Si precisa che la cessione dell'unità immobiliare staggita avviene nell'esercizio d'impresa dal soggetto costruttore e, essendo stata ultimata/ristrutturata da oltre 5 anni è da considerarsi esente IVA, ai sensi dell'art. 10 n. 8-ter) Dpr 633/72, fatto salvo l'esercizio dell'opzione IVA da parte della ditta esecutata, che a oggi non risulta pervenuta, (salvo diverse determinazioni da parte dell'Agenzia delle Entrate).

LOTTO SETTE (7)

Vendita telematica sincrona: 09.12.2019 ore 11:30

Prezzo Base: euro 421.000,00

(euro QUATTRO CENTO VENTUNO MILA/00)

Prezzo Offerto Minimo Ritenuto Ammissibile: euro 315.750,00

(euro TRECENTO QUINDICI MILA SETTECENTO CINQUANTA/00)

Cauzione: almeno il 10% del prezzo offerto

In caso di gara per pluralità di offerte: offerta minima in aumento euro 5.000,00 (euro CINQUE MILA/00)

Descrizione del Lotto Sette:

diritto della piena proprietà di due fondi ad uso commerciale, facenti parte di un complesso immobiliare a destinazione commerciale, direzionale e residenziale, ubicato in Montignoso (MS) loc. Cinquale Piazza Fabrizio De André n. 10 int. A8 e n. 9 int. A9 e censiti presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Massa Carrara- Servizi Catastali- Catasto Fabbricati del suddetto Comune rispettivamente al Foglio ** particella **** subalterno * piano T, cat. C/1, classe 8, consistenza 85 mq, tfl sup. catast. 94 mq, rendita catastale euro 3.046,58 e al Foglio ** particella **** subalterno * piano T cat. C/1, classe 8, consistenza 74 mq, tfl sup. catast. 81 mq, rendita catastale euro 2.652,32.

I due fondi commerciali, tra loro comunicanti internamente, sono ubicati al piano terra del Condominio [REDACTED] e sono accessibili direttamente dalla piazza De André, dal portico comune lato mare e si compone

da due ampi locali comunicanti, ciascuno con antibagno e servizio igienico ripostiglio e due piccoli locali tecnici accessibili esternamente dal retro. Sono composti da due ampi locali comunicanti, ciascuno con antibagno e servizio igienico e due piccoli locali tecnici accessibili esternamente dal retro. Sono accessibili ai soggetti diversamente abili. Il tutto per una superficie lorda di mq 182,83.

Conformità edilizia, catastale, urbanistica: secondo la Consulenza Tecnica d'Ufficio agli atti del fascicolo processuale cui si fa espresso rinvio, il complesso immobiliare a destinazione mista cui fanno parte le unità immobiliari di cui al lotto 7, è stato costruito in forza di Permesso a costruire N. 2447 rilasciato in data 04-11-2005. Risultano, altresì, presenti le pratiche edilizie di seguito elencate:

- Permesso a costruire - variante presentata in data 13.04.2006 al n. di prot. 5653 (n. pratica 2532) rilasciato il 21.10.2006;
- Permesso a costruire - variante per la realizzazione di cabina elettrica presentata in data 26.03.2007 a (n. pratica 2621) rilasciato il 16.11.2007;
- Sanatoria - Accertamento di conformità art. 140 LRT 1/2005- relativa ai lavori di costruzione del compendio, presentata il 14.12.2007 al n. di protocollo 18126 (n. pratica 2655) rilasciata il 21.05.2008;
- Sanatoria - Accertamento di conformità art. 140 LRT 1/2005- relativa ai lavori di costruzione del compendio, presentata il 02.07.2008 al n. di protocollo 9345 (n. pratica 2703) rilasciata il 15.12.2008;
- Certificato di Agibilità Parziale n. di protocollo 1251 del 23.06.2008 (n. pratica 8684);
- Certificato di Abitabilità/Agibilità Totale a completamento della parziale del 20.12.2008 (n. pratica 17804);
- Sanatoria - Accertamento di conformità art. 140 LRT 1/2005- relativa all'apertura varchi e fusione di due unità commerciali, presentata il 02.05.2011 al n. di protocollo 6266 (n. pratica 10535) rilasciata il 07.06.2011.

Il CTU ha dichiarato la NON conformità edilizia in quanto dal confronto del rilievo dello stato di fatto con la documentazione regolarmente depositata e autorizzata (cui ha fatto seguito la certificazione di agibilità rilasciata) vi sono difformità edilizie; ha provveduto quindi a dettagliare le difformità (modifiche interne e mancata fusione con l'unità immobiliare identificata al sub. **, fusione già autorizzata con determina n. 59 del 07.06.2011), indicandone modalità di sanatoria e costi nell'elaborato peritale a cui si fa espresso rinvio. In base alle ricerche eseguite presso il NCEU, il CTU ha dichiarato la NON conformità catastale, indicandone modalità e costi di regolarizzazione, in quanto ha riscontrato modifiche interne e diversa distribuzione degli spazi interni dovute all'apertura di un varco di collegamento fra le unità commerciali. Dal punto di vista urbanistico i beni ricadono "nell'Area Elementare 1 Cinquale" in base al Regolamento Urbanistico del Comparto n. 1 deliberato in data 29.01.2004 con delibera al n. 5, modificato con delibera c.c.

n.79 del 29.12.2008 e successivamente delibere c.c. n. 35 del 29.06.2009 e c.c. n. 58 del 30.11.2009. L'area è soggetta a piano di lottizzazione convenzionato con atto a rogito del dott. Marzio Villari Notaio in Seravezza (LU) del 05.08.2005 al N. 43388/7535 di Repertorio e Raccolta, trascritto a Massa in data 22.08.2005 al n. 5522 di RP. Il Ctu ha dichiarato che gli immobili sono conformi al Regolamento Urbanistico. Il Ctu ha dichiarato che sono presenti le certificazioni di conformità degli impianti. Non è stata rintracciata l'attestazione di prestazione energetica. **La descrizione dei beni risale al momento della stesura della perizia estimativa (24.06.2019), a cui si fa espresso rinvio.**

Disponibilità dei beni: Nella disponibilità di parte eseguita, dunque da considerarsi LIBERI.

Oneri condominiali: Sussistono debiti condominiali da quantificarsi, che resteranno a carico dell'aggiudicatario nei limiti previsti dall'art. 63 disp. att. c.c.

Confini: Il fondo commerciale di cui al sub * confina con: vano scale comune sub **, portico comune sub **, corte comune sub ***, fondi commerciali ai sub * e sub *, tutti del foglio ** mappale***, salvo se altri e/o più esatti/recenti confini; il fondo commerciale di cui al sub * confina con: vano scale comune sub **, portico comune sub **, corte comune sub ***, fondi commerciali ai sub * e sub *, tutti del foglio ** mappale***, salvo se altri e/o più esatti/recenti confini.

Vincoli pesi o limitazioni d'uso:

- Servitù passiva di passaggio di elettrodotto sul mappale su cui è edificato il complesso immobiliare trascritta a favore di Enel Distribuzione Spa con atto a rogito del dott. Luigi Cattaneo Notaio in Montignoso (MS) del 12.03.2008 al N. 16291/6483 di Repertorio e Raccolta, trascritto a Massa in data 18.03.2008 al n. 1914 di RP;
- L'Area è soggetta a Vincolo paesaggistico, Vincolo Idrogeologico; Vincolo ex PIME parte in PIE oggi PL3 e PL2.

Non sono presenti ipoteche/pignoramenti che non saranno cancellati a cura della procedura.

Regime fiscale della vendita: Si precisa che la cessione delle unità immobiliari staggite avviene nell'esercizio d'impresa dal soggetto costruttore e, essendo state ultimate/ristrutturate da oltre 5 anni è da considerarsi esente IVA, ai sensi dell'art. 10 n. 8-ter) Dpr 633/72, fatto salvo l'esercizio dell'opzione IVA da parte della ditta eseguita, che a oggi non risulta pervenuta, (salvo diverse determinazioni da parte dell'Agenzia delle Entrate).

LOTTO OTTO (8)

Vendita telematica sincrona: 09.12.2019 ore 11:30

Prezzo Base: euro 140.000,00

(euro CENTO QUARANTA MILA/00)

Prezzo Offerto Minimo Ritenuto Ammissibile: euro 105.000,00

(euro CENTO CINQUE MILA/00)

Cauzione: almeno il 10% del prezzo offerto

In caso di gara per pluralità di offerte: offerta minima in aumento euro 3.000,00 (euro TRE MILA/00)

Descrizione del Lotto Otto:

diritto della piena proprietà di un fondo commerciale facente parte di un complesso immobiliare a destinazione commerciale, direzionale e residenziale, ubicato in Montignoso (MS) loc. Cinquale Piazza De André n. 7 interno A10 e censito presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Massa Carrara-Servizi Catastali- Catasto Fabbricati del suddetto Comune al Foglio ** particella **** subalterno * piano T, cat. C/1, classe 8, consistenza 70 mq, tfl sup. catast. 78 mq, rendita catastale euro 2.508,95.

L'unità immobiliare, posta al piano terra del Condominio [REDACTED] è accessibile da due ingressi, uno direttamente dalla Piazza De André e l'altro sul retro di fronte ai giardinetti comuni dei parcheggi condominiali lato mare. si compone di due locali comunicanti, un antibagno, un servizio igienico, un magazzino e un piccolo vano impianti accessibile esternamente all'unità immobiliare. E' accessibile ai soggetti diversamente abili. Il tutto per una superficie lorda di mq 82,07.

Conformità edilizia, catastale, urbanistica: secondo la Consulenza Tecnica d'Ufficio agli atti del fascicolo processuale cui si fa espresso rinvio, il complesso immobiliare a destinazione mista cui fa parte l'unità immobiliare di cui al lotto 8, è stato costruito in forza di Permesso a costruire N. 2447 rilasciato in data 04-11-2005. Risultano, altresì, presenti le pratiche edilizie di seguito elencate:

- Permesso a costruire - variante presentata in data 13.04.2006 al n. di prot. 5653 (n. pratica 2532) rilasciato il 21.10.2006;
- Permesso a costruire - variante per la realizzazione di cabina elettrica presentata in data 26.03.2007 a (n. pratica 2621) rilasciato il 16.11.2007;
- Sanatoria - Accertamento di conformità art. 140 LRT 1/2005- relativa ai lavori di costruzione del compendio, presentata il 14.12.2007 al n. di protocollo 18126 (n. pratica 2655) rilasciata il 21.05.2008;
- Sanatoria - Accertamento di conformità art. 140 LRT 1/2005- relativa ai lavori di costruzione del compendio, presentata il 02.07.2008 al n. di protocollo 9345 (n. pratica 2703) rilasciata il 15.12.2008;
- Certificato di Agibilità Parziale n. di protocollo 1251 del 23.06.2008 (n. pratica 8684);
- Certificato di Abitabilità/Agibilità Totale a completamento della parziale del 20.12.2008 (n. pratica 17804);
- Sanatoria - Accertamento di conformità art. 140 LRT 1/2005- relativa all'apertura varchi e fusione di due unità commerciali, presentata il 02.05.2011 al n. di protocollo 6266 (n. pratica 10535) rilasciata il 07.06.2011.

Il CTU ha dichiarato la NON conformità edilizia in quanto dal confronto del rilievo dello stato di fatto con la documentazione regolarmente depositata e autorizzata (cui ha fatto seguito la certificazione di agibilità rilasciata) vi sono difformità edilizie; ha provveduto quindi a dettagliare le difformità (modifiche interne per mancata fusione con l'unità immobiliare adiacente di cui al sub *, già fusa con altra unità di cui al sub *), indicandone modalità di sanatoria e costi nell'elaborato peritale a cui si fa espresso rinvio. In base alle ricerche eseguite presso il NCEU, il CTU ha dichiarato la NON conformità catastale, indicandone modalità e costi di regolarizzazione, in quanto ha riscontrato alcune modifiche planimetriche interne, tramezzatura vano principale e creazione di due locali comunicanti in cartongesso - realizzazione di locale magazzino - errata attribuzione della categoria catastale da negozio C/1 ad ufficio A/10. Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade "nell'Area Elementare 1 Cinquale" in base al Regolamento Urbanistico del Comparto n. 1 deliberato in data 29.01.2004 con delibera al n. 5, modificato con delibera c.c. n.79 del 29.12.2008 e successivamente delibere c.c. n. 35 del 29.06.2009 e c.c. n. 58 del 30.11.2009. L'area è soggetta a piano di lottizzazione convenzionato con atto a rogito del dott. Marzio Villari Notaio in Seravezza (LU) del 05.08.2005 al N. 43388/7535 di Repertorio e Raccolta, trascritto a Massa in data 22.08.2005 al n. 5522 di RP. Il Ctu ha dichiarato che l'immobile è conforme al Regolamento Urbanistico. Il Ctu ha dichiarato che sono presenti le certificazioni di conformità degli impianti. Non è stata rintracciata l'attestazione di prestazione energetica. **La descrizione del bene risale al momento della stesura della perizia estimativa (24.06.2019), a cui si fa espresso rinvio.**

Disponibilità dei beni: Occupato con contratto di locazione opponibile (scadenza il prossimo 31.05.2024).

Oneri condominiali: Sussistono debiti condominiali da quantificarsi, che resteranno a carico dell'aggiudicatario nei limiti previsti dall'art. 63 disp. att. c.c.

Confini: Vano scale comune sub ** e locale comune sub **, portico comune al sub ** e corte comune sub ***, tutti del foglio ** mappale***, salvo se altri e/o più esatti/recenti confini.

Vincoli pesi o limitazioni d'uso:

- Servitù passiva di passaggio di elettrodotto sul mappale su cui è edificato il complesso immobiliare trascritta a favore di Enel Distribuzione Spa con atto a rogito del dott. Luigi Cattaneo Notaio in Montignoso (MS) del 12.03.2008 al N. 16291/6483 di Repertorio e Raccolta, trascritto a Massa in data 18.03.2008 al n. 1914 di RP;
- L'Area è soggetta a Vincolo paesaggistico, Vincolo Idrogeologico; Vincolo ex PIME parte in PIE oggi PL3 e PL2.

Non sono presenti ipoteche/pignoramenti che non saranno cancellati a cura della procedura.

Regime fiscale della vendita: Si precisa che la cessione dell'unità immobiliare staggita avviene nell'esercizio d'impresa dal soggetto costruttore e, essendo stata ultimata/ristrutturata da oltre 5 anni è da considerarsi esente IVA, ai sensi dell'art. 10 n. 8-ter) Dpr 633/72, fatto salvo l'esercizio dell'opzione IVA da

parte della ditta esecutata, che a oggi non risulta pervenuta, (salvo diverse determinazioni da parte dell'Agenzia delle Entrate).

LOTTO NOVE (9)

Vendita telematica sincrona: 09.12.2019 ore 11:30

Prezzo Base: euro 197.000,00

(euro CENTO NOVANTA SETTE MILA/00)

Prezzo Offerto Minimo Ritenuto Ammissibile: euro 147.750,00

(euro CENTO QUARANTA SETTE MILA SETTECENTO CINQUANTA/00)

Cauzione: almeno il 10% del prezzo offerto

In caso di gara per pluralità di offerte: offerta minima in aumento euro 3.000,00 (euro TRE MILA/00)

Descrizione del Lotto Nove:

diritto della piena proprietà di un fondo commerciale facente parte di un complesso immobiliare a destinazione commerciale, direzionale e residenziale, ubicato in Montignoso (MS) loc. Cinquale Piazza De André n. 4 interno A12 e censito presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Massa Carrara-Servizi Catastali- Catasto Fabbricati del suddetto Comune al Foglio ** particella **** subalterno ** piano T, cat. C/1, classe 8, consistenza 73 mq, tfl sup. catast. 80 mq, rendita catastale euro 2.616,47.

L'unità immobiliare, posta al piano terra del Condominio [REDACTED], è accessibile da due ingressi, uno direttamente dalla Piazza De André e l'altro sul retro di fronte ai giardinetti comuni dei parcheggi condominiali lato Massa, si compone di un ampio locale collegato con l'unità immobiliare adiacente (sub. **-non oggetto di pignoramento). Attualmente adibito a parte di centro estetico con cabine doccia, cabina estetica, servizio igienico, sala relax, bagno turco, sauna, locale pompe e ampia vasca idromassaggio oltre ad un piccolo vano impianti accessibile esternamente all'unità immobiliare con piccola area pavimentata con sovrastante gazebo. E' accessibile ai soggetti diversamente abili. Il tutto per una superficie lorda di mq 85,63.

Conformità edilizia, catastale, urbanistica: secondo la Consulenza Tecnica d'Ufficio agli atti del fascicolo processuale cui si fa espresso rinvio, il complesso immobiliare a destinazione mista cui fa parte l'unità immobiliare di cui al lotto 9, è stato costruito in forza di Permesso a costruire N. 2447 rilasciato in data 04-11-2005. Risultano, altresì, presenti le pratiche edilizie di seguito elencate:

- Permesso a costruire - variante presentata in data 13.04.2006 al n. di prot. 5653 (n. pratica 2532) rilasciato il 21.10.2006;
- Permesso a costruire - variante per la realizzazione di cabina elettrica presentata in data 26.03.2007 a (n. pratica 2621) rilasciato il 16.11.2007;

- Sanatoria - Accertamento di conformità art. 140 LRT 1/2005- relativa ai lavori di costruzione del compendio, presentata il 14.12.2007 al n. di protocollo 18126 (n. pratica 2655) rilasciata il 21.05.2008;
- Sanatoria - Accertamento di conformità art. 140 LRT 1/2005- relativa ai lavori di costruzione del compendio, presentata il 02.07.2008 al n. di protocollo 9345 (n. pratica 2703) rilasciata il 15.12.2008;
- Certificato di Agibilità Parziale n. di protocollo 1251 del 23.06.2008 (n. pratica 8684);
- Certificato di Abitabilità/Agibilità Totale a completamento della parziale del 20.12.2008 (n. pratica 17804);
- Sanatoria - Accertamento di conformità art. 140 LRT 1/2005- relativa all'apertura varchi e fusione di due unità commerciali, presentata il 02.05.2011 al n. di protocollo 6266 (n. pratica 10535) rilasciata il 07.06.2011.

Il CTU ha dichiarato la NON conformità edilizia in quanto dal confronto del rilievo dello stato di fatto con la documentazione regolarmente depositata e autorizzata (cui ha fatto seguito la certificazione di agibilità rilasciata) vi sono difformità edilizie; ha provveduto quindi a dettagliare le difformità diversa distribuzione degli spazi interni- l'immobile risulta di fatto fuso con l'unità negoziale adiacente identificata al sub. ** non oggetto di pignoramento-, indicandone modalità di sanatoria e costi nell'elaborato peritale a cui si fa espresso rinvio. In base alle ricerche eseguite presso il NCEU, il CTU ha dichiarato la NON conformità catastale, indicandone modalità e costi di regolarizzazione, in quanto ha riscontrato alcune modifiche planimetriche interne, apertura del divisorio interno e messa in comunicazione con l'unità immobiliare adiacente, diversa distribuzione interna per realizzazione di vani interni quali due docce, una cabina estetica, un bagno turco, una sauna in legno; un locale pompe e una grande vasca idromassaggio. Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade "nell'Area Elementare 1 Cinquale" in base al Regolamento Urbanistico del Comparto n. 1 deliberato in data 29.01.2004 con delibera al n. 5, modificato con delibera c.c. n.79 del 29.12.2008 e successivamente delibere c.c. n. 35 del 29.06.2009 e c.c. n. 58 del 30.11.2009. L'area è soggetta a piano di lottizzazione convenzionato con atto a rogito del dott. Marzio Villari Notaio in Seravezza (LU) del 05.08.2005 al N. 43388/7535 di Repertorio e Raccolta, trascritto a Massa in data 22.08.2005 al n. 5522 di RP. Il CtU ha dichiarato che l'immobile è conforme al Regolamento Urbanistico. Il CtU ha dichiarato che sono presenti le certificazioni di conformità degli impianti. Non è stata rintracciata l'attestazione di prestazione energetica. La descrizione del bene risale al momento della stesura della perizia estimativa (24.06.2019), a cui si fa espresso rinvio.

Disponibilità dei beni: Nella disponibilità di parte eseguita, dunque da considerarsi LIBERO.

Oneri condominiali: Sussistono debiti condominiali da quantificarsi, che resteranno a carico dell'aggiudicatario nei limiti previsti dall'art. 63 disp. att. c.c.

Confini: Vano scale comune sub ** portico comune sub **, corte comune al sub ** e locali commerciali ai sub ***-**-**, tutti del foglio ** mappale***, salvo se altri e/o più esatti/recenti confini.

Vincoli pesi o limitazioni d'uso:

- Servitù passiva di passaggio di elettrodotto sul mappale su cui è edificato il complesso immobiliare trascritta a favore di Enel Distribuzione Spa con atto a rogito del dott. Luigi Cattaneo Notaio in Montignoso (MS) del 12.03.2008 al N. 16291/6483 di Repertorio e Raccolta, trascritto a Massa in data 18.03.2008 al n. 1914 di RP;
- L'Area è soggetta a Vincolo paesaggistico, Vincolo Idrogeologico; Vincolo ex PIME parte in PIE oggi PL3 e PL2.

Non sono presenti ipoteche/pignoramenti che non saranno cancellati a cura della procedura.

Regime fiscale della vendita: Si precisa che la cessione dell'unità immobiliare staggita avviene nell'esercizio d'impresa dal soggetto costruttore e, essendo stata ultimata/ristrutturata da oltre 5 anni è da considerarsi esente IVA, ai sensi dell'art. 10 n. 8-ter) Dpr 633/72, fatto salvo l'esercizio dell'opzione IVA da parte della ditta esecutata, che a oggi non risulta pervenuta, (salvo diverse determinazioni da parte dell'Agenzia delle Entrate).

LOTTO DIECI (10)

Vendita telematica sincrona: 09.12.2019 ore 11:30

Prezzo Base: euro 171.000,00

(euro CENTO SETTANTA UNO MILA/00)

Prezzo Offerto Minimo Ritenuto Ammissibile: euro 128.250,00

(euro CENTO VENTI OTTO MILA DUE CENTO CINQUANTA/00)

Cauzione: almeno il 10% del prezzo offerto

In caso di gara per pluralità di offerte: offerta minima in aumento euro 3.000,00 (euro TRE MILA/00)

Descrizione del Lotto Dieci:

diritto della piena proprietà di appartamento a destinazione ufficio corredato da posto auto scoperto, facenti parte di un complesso immobiliare a destinazione commerciale, direzionale e residenziale, ubicato in Montignoso (MS) loc. Cinquale Piazza Fabrizio De André n. 20 interno B5 e censiti presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Massa Carrara- Servizi Catastali- Catasto Fabbricati del suddetto Comune rispettivamente al Foglio ** particella **** subalterno ** piano 1-2, cat. A/10, classe 2, consistenza 4 vani, ttl sup. catast. 71 mq, rendita catastale euro 1.869,57 e al Foglio ** particella **** subalterno ** piano T, viale Gramsci snc, cat. C/6, classe 1, consistenza 13 mq, ttl sup. catast. 12 mq, rendita catastale euro 24,17.

L'unità immobiliare (in perizia indicata come "Corpo A del Lotto 10"), posta al piano primo e sottotetto del Condominio [REDACTED] è disposto su due piani collegati internamente da un vano scale ed è accessibile

dal vano scale comune. Si compone di: ingresso, cucina-soggiorno, vano scale, disimpegno, servizio igienico camera e loggia al piano primo, soffitta, camera e terrazzo al piano secondo. Non è accessibile ai soggetti diversamente abili ed è attualmente utilizzato come "civile abitazione". Il tutto per una superficie lorda di mq 86,46. Il posto auto scoperto (in perizia indicata come "Corpo B del Lotto 10"), è ubicato sull'area del compendio immobiliare e, più precisamente, è il dodicesimo posto auto lato Mare entrando da via A. Germelli che si diparte dalla Via Antonio Gramsci. Accessibile da una sbarra automatizzata per parcheggi attraversando la corte comune, è realizzato con una pavimentazione in autobloccante grigliata per giardino dotato di barriera pieghevole in acciaio con lucchetto. Il tutto per una superficie lordi di mq 13,00.

Conformità edilizia, catastale, urbanistica: secondo la Consulenza Tecnica d'Ufficio agli atti del fascicolo processuale cui si fa espresso rinvio, il complesso immobiliare a destinazione mista cui fanno parte le unità immobiliari di cui al lotto 10, è stato costruito in forza di Permesso a costruire N. 2447 rilasciato in data 04-11-2005. Risultano, altresì, presenti le pratiche edilizie di seguito elencate:

- Permesso a costruire - variante presentata in data 13.04.2006 al n. di prot. 5653 (n. pratica 2532) rilasciato il 21.10.2006;
- Permesso a costruire - variante per la realizzazione di cabina elettrica presentata in data 26.03.2007 a (n. pratica 2621) rilasciato il 16.11.2007;
- Sanatoria - Accertamento di conformità art. 140 LRT 1/2005- relativa ai lavori di costruzione del compendio, presentata il 14.12.2007 al n. di protocollo 18126 (n. pratica 2655) rilasciata il 21.05.2008;
- Sanatoria - Accertamento di conformità art. 140 LRT 1/2005- relativa ai lavori di costruzione del compendio, presentata il 02.07.2008 al n. di protocollo 9345 (n. pratica 2703) rilasciata il 15.12.2008;
- Certificato di Agibilità Parziale n. di protocollo 1251 del 23.06.2008 (n. pratica 8684);
- Certificato di Abitabilità/Agibilità Totale a completamento della parziale del 20.12.2008 (n. pratica 17804);
- Sanatoria - Accertamento di conformità art. 140 LRT 1/2005- relativa all'apertura varchi e fusione di due unità commerciali, presentata il 02.05.2011 al n. di protocollo 6266 (n. pratica 10535) rilasciata il 07.06.2011.

Il CTU ha dichiarato la NON conformità edilizia dell'appartamento in quanto dal confronto del rilievo dello stato di fatto con la documentazione regolarmente depositata e autorizzata (cui ha fatto seguito la certificazione di agibilità rilasciata) vi sono difformità edilizie; ha provveduto quindi a dettagliare le difformità (cambio di destinazione da ufficio A10 a civile abitazione A02 non ammesso per le prescrizioni del piano), indicandone modalità di ripristino e/o sanatoria e costi nell'elaborato peritale a cui si fa espresso rinvio. In base alle ricerche eseguite presso il NCEU, il CTU ha dichiarato la NON conformità catastale

dell'appartamento, indicandone modalità e costi di regolarizzazione, in quanto ha riscontrato una errata attribuzione della categoria catastale. Dal punto di vista urbanistico i beni ricadono "nell'Area Elementare 1 Cinquale" in base al Regolamento Urbanistico del Comparto n. 1 deliberato in data 29.01.2004 con delibera al n. 5, modificato con delibera c.c. n.79 del 29.12.2008 e successivamente delibere c.c. n. 35 del 29.06.2009 e c.c. n. 58 del 30.11.2009. L'area è soggetta a piano di lottizzazione convenzionato con atto a rogito del dott. Marzio Villari Notaio in Seravezza (LU) del 05.08.2005 al N. 43388/7535 di Repertorio e Raccolta, trascritto a Massa in data 22.08.2005 al n. 5522 di RP. Il Ctu ha dichiarato che l'appartamento NON è conforme al Regolamento Urbanistico in quanto è stato effettuato un cambio di destinazione da ufficio A10 a civile abitazione A02 non sanabile viste le prescrizioni della Convenzione Edilizia cui è sottoposto il compendio immobiliare. Il Ctu ha dichiarato che sono presenti le certificazioni di conformità degli impianti. Non è stata rintracciata l'attestazione di prestazione energetica. **La descrizione dei beni risale al momento della stesura della perizia estimativa (24.06.2019), a cui si fa espresso rinvio.**

Disponibilità dei beni: Occupati con titolo NON opponibile, dunque da considerarsi LIBERI.

Oneri condominiali: Sussistono debiti condominiali da quantificarsi, che resteranno a carico dell'aggiudicatario nei limiti previsti dall'art. 63 disp. att. c.c.

Confini: L'appartamento confina con: vano scale comune sub **, unità immobiliari identificate ai sub **.-**.-**, tutti del foglio ** mappale***, salvo se altri e/o più esatti/recenti confini; il posto auto confina con: corte comune identificata al sub *** e posti auto adiacenti identificati ai sub ** e ** tutti del foglio ** mappale***, salvo se altri e/o più esatti/recenti confini.

Vincoli pesi o limitazioni d'uso:

- Servitù passiva di passaggio di elettrodotto sul mappale su cui è edificato il complesso immobiliare trascritta a favore di Enel Distribuzione Spa con atto a rogito del dott. Luigi Cattaneo Notaio in Montignoso (MS) del 12.03.2008 al N. 16291/6483 di Repertorio e Raccolta, trascritto a Massa in data 18.03.2008 al n. 1914 di RP;
- L'Area è soggetta a Vincolo paesaggistico, Vincolo Idrogeologico; Vincolo ex PIME parte in PIE oggi PL3 e PL2.

Non sono presenti ipoteche/pignoramenti che non saranno cancellati a cura della procedura.

Regime fiscale della vendita: Si precisa che la cessione delle unità immobiliari staggite avviene nell'esercizio d'impresa dal soggetto costruttore e, essendo stato ultimato/ristrutturato da oltre 5 anni è da considerarsi esente IVA, ai sensi dell'art. 10 n. 8-ter) Dpr 633/72, fatto salvo l'esercizio dell'opzione IVA da parte della ditta esecutata, che a oggi non risulta pervenuta, (salvo diverse determinazioni da parte dell'Agenzia delle Entrate).

LOTTO UNDICI (11)

Vendita telematica sincrona: 09.12.2019 ore 11:30

Prezzo Base: euro 250.000,00

(euro DUECENTO CINQUANTA MILA/00)

Prezzo Offerto Minimo Ritenuto Ammissibile: euro 187.500,00

(euro CENTO OTTANTA SETTE MILA CINQUECENTO/00)

Cauzione: almeno il 10% del prezzo offerto

In caso di gara per pluralità di offerte: offerta minima in aumento euro 5.000,00 (euro CINQUE MILA/00)

Descrizione del Lotto Undici:

diritto della piena proprietà di appartamento a destinazione ufficio corredato da posto auto scoperto, facenti parte di un complesso immobiliare a destinazione commerciale, direzionale e residenziale, ubicato in Montignoso (MS) loc. Cinquale Piazza Fabrizio De André n. 14 interno B12 e censiti presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Massa Carrara- Servizi Catastali- Catasto Fabbricati del suddetto Comune rispettivamente al Foglio ** particella **** subalterno ** piano 1-2, cat. A/10, classe 2, consistenza 4 vani, ttl sup. catast. 83 mq, rendita catastale euro 1.869,57 e al Foglio ** particella **** subalterno ** piano T, viale Gramsci snc, cat. C/6, classe 1, consistenza 13 mq, ttl sup. catast. 14 mq, rendita catastale euro 24,17.

L'unità immobiliare (in perizia indicata come "Corpo A del Lotto 11"), posta al piano primo e sottotetto del Condominio [REDACTED], è disposto su due piani collegati internamente da un vano scale ed è accessibile dal vano scale comune. Si compone di: ingresso, due uffici, disimpegno, bagno, loggia, terrazza al piano primo e ampio locale ad uso soffitta al piano secondo. Non è accessibile ai soggetti diversamente abili. Il tutto per una superficie lorda di mq 101,85. Il posto auto scoperto (in perizia indicata come "Corpo B del Lotto 11"), è ubicato sull'area del compendio immobiliare e, più precisamente, è l'undicesimo posto auto lato Viareggio entrando dall'accesso che si diparte dalla Via Antonio Gramsci. Gli spazi di manovra sono agevoli e si presenta asfaltato e ben identificabile sul posto in quanto delimitato da strisce gialle e con il nome della ***. Il tutto per una superficie lordi di mq 14,00.

Conformità edilizia, catastale, urbanistica: secondo la Consulenza Tecnica d'Ufficio agli atti del fascicolo processuale cui si fa espresso rinvio, il complesso immobiliare a destinazione mista cui fanno parte le unità immobiliari di cui al lotto 11, è stato costruito in forza di Permesso a costruire N. 2447 rilasciato in data 04-11-2005. Risultano, altresì, presenti le pratiche edilizie di seguito elencate:

- Permesso a costruire - variante presentata in data 13.04.2006 al n. di prot. 5653 (n. pratica 2532) rilasciato il 21.10.2006;

- Permesso a costruire - variante per la realizzazione di cabina elettrica presentata in data 26.03.2007 a (n. pratica 2621) rilasciato il 16.11.2007;
- Sanatoria - Accertamento di conformità art. 140 LRT 1/2005- relativa ai lavori di costruzione del compendio, presentata il 14.12.2007 al n. di protocollo 18126 (n. pratica 2655) rilasciata il 21.05.2008;
- Sanatoria - Accertamento di conformità art. 140 LRT 1/2005- relativa ai lavori di costruzione del compendio, presentata il 02.07.2008 al n. di protocollo 9345 (n. pratica 2703) rilasciata il 15.12.2008;
- Certificato di Agibilità Parziale n. di protocollo 1251 del 23.06.2008 (n. pratica 8684);
- Certificato di Abitabilità/Agibilità Totale a completamento della parziale del 20.12.2008 (n. pratica 17804);
- Sanatoria - Accertamento di conformità art. 140 LRT 1/2005- relativa all'apertura varchi e fusione di due unità commerciali, presentata il 02.05.2011 al n. di protocollo 6266 (n. pratica 10535) rilasciata il 07.06.2011.

Il CTU ha dichiarato la conformità edilizia e catastale dei beni. Dal punto di vista urbanistico i beni ricadono "nell'Area Elementare 1 Cinquale" in base al Regolamento Urbanistico del Comparto n. 1 deliberato in data 29.01.2004 con delibera al n. 5, modificato con delibera c.c. n.79 del 29.12.2008 e successivamente delibere c.c. n. 35 del 29.06.2009 e c.c. n. 58 del 30.11.2009. L'area è soggetta a piano di lottizzazione convenzionato con atto a rogito del dott. Marzio Villari Notaio in Seravezza (LU) del 05.08.2005 al N. 43388/7535 di Repertorio e Raccolta, trascritto a Massa in data 22.08.2005 al n. 5522 di RP. Il Ctu ha dichiarato che i beni sono conformi al Regolamento Urbanistico. Il Ctu ha dichiarato che sono presenti le certificazioni di conformità degli impianti. Non è stata rintracciata l'attestazione di prestazione energetica. **La descrizione dei beni risale al momento della stesura della perizia estimativa (24.06.2019), a cui si fa espresso rinvio.**

Disponibilità dei beni: Occupato senza titolo opponibile, dunque da considerarsi LIBERI.

Oneri condominiali: Sussistono debiti condominiali da quantificarsi, che resteranno a carico dell'aggiudicatario nei limiti previsti dall'art. 63 disp. att. c.c.

Confini: L'appartamento confina con: vano scale comune sub **, unità immobiliari identificate ai sub **-*-*-**, tutti del foglio ** mappale***, salvo se altri e/o più esatti/recenti confini; il posto auto confina con: corte comune identificata al sub *** e posti auto adiacenti identificati ai sub ** e ** tutti del foglio ** mappale***, salvo se altri e/o più esatti/recenti confini.

Vincoli pesi o limitazioni d'uso:

- Servitù passiva di passaggio di elettrodotto sul mappale su cui è edificato il complesso immobiliare trascritta a favore di Enel Distribuzione Spa con atto a rogito del dott. Luigi Cattaneo Notaio in

Montignoso (MS) del 12.03.2008 al N. 16291/6483 di Repertorio e Raccolta, trascritto a Massa in data 18.03.2008 al n. 1914 di RP;

- L'Area è soggetta a Vincolo paesaggistico, Vincolo Idrogeologico; Vincolo ex PIME parte in PIE oggi PL3 e PL2.

Non sono presenti ipoteche/pignoramenti che non saranno cancellati a cura della procedura.

Regime fiscale della vendita: Si precisa che la cessione delle unità immobiliari staggite avviene nell'esercizio d'impresa dal soggetto costruttore e, essendo stato ultimate/ristrutturate da oltre 5 anni è da considerarsi esente IVA, ai sensi dell'art. 10 n. 8-ter) Dpr 633/72, fatto salvo l'esercizio dell'opzione IVA da parte della ditta esecutata, che a oggi non risulta pervenuta, (salvo diverse determinazioni da parte dell'Agenzia delle Entrate).

LOTTO DODICI (12)

Vendita telematica sincrona: 09.12.2019 ore 12:30

Prezzo Base: euro 140.000,00

(euro CENTO QUARANTA MILA/00)

Prezzo Offerto Minimo Ritenuto Ammissibile: euro 105.000,00

(euro CENTO CINQUE MILA/00)

Cauzione: almeno il 10% del prezzo offerto

In caso di gara per pluralità di offerte: offerta minima in aumento euro 3.000,00 (euro TRE MILA/00)

Descrizione del Lotto Dodici:

diritto della piena proprietà di appartamento a destinazione ufficio, facente parte di un complesso immobiliare a destinazione commerciale, direzionale e residenziale, ubicato in Montignoso (MS) loc. Cinquale Piazza Fabrizio De André n. 8 interno B8 e censito presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Massa Carrara- Servizi Catastali- Catasto Fabbricati del suddetto Comune rispettivamente al Foglio ** particella **** subalterno ** piano 1, cat. A/10, classe 2, consistenza 4 vani, ttl sup. catast. 59 mq, rendita catastale euro 1.869,57.

L'unità immobiliare posta al piano primo del Condominio [REDACTED] è accessibile dal vano scale comune. Si compone di: ingresso, cucina-soggiorno con loggia esclusiva, disimpegno, servizio igienico camera, disimpegno e bagno. Non è accessibile ai soggetti diversamente abili ed è attualmente utilizzato come "civile abitazione". Il tutto per una superficie lorda di mq 62,96.

Conformità edilizia, catastale, urbanistica: secondo la Consulenza Tecnica d'Ufficio agli atti del fascicolo processuale cui si fa espresso rinvio, il complesso immobiliare a destinazione mista cui fa parte l'unità immobiliare di cui al lotto 12, è stato costruito in forza di Permesso a costruire N. 2447 rilasciato in data 04-11-2005. Risultano, altresì, presenti le pratiche edilizie di seguito elencate:

- Permesso a costruire - variante presentata in data 13.04.2006 al n. di prot. 5653 (n. pratica 2532) rilasciato il 21.10.2006;
- Permesso a costruire - variante per la realizzazione di cabina elettrica presentata in data 26.03.2007 a (n. pratica 2621) rilasciato il 16.11.2007;
- Sanatoria - Accertamento di conformità art. 140 LRT 1/2005- relativa ai lavori di costruzione del compendio, presentata il 14.12.2007 al n. di protocollo 18126 (n. pratica 2655) rilasciata il 21.05.2008;
- Sanatoria - Accertamento di conformità art. 140 LRT 1/2005- relativa ai lavori di costruzione del compendio, presentata il 02.07.2008 al n. di protocollo 9345 (n. pratica 2703) rilasciata il 15.12.2008;
- Certificato di Agibilità Parziale n. di protocollo 1251 del 23.06.2008 (n. pratica 8684);
- Certificato di Abitabilità/Agibilità Totale a completamento della parziale del 20.12.2008 (n. pratica 17804);
- Sanatoria - Accertamento di conformità art. 140 LRT 1/2005- relativa all'apertura varchi e fusione di due unità commerciali, presentata il 02.05.2011 al n. di protocollo 6266 (n. pratica 10535) rilasciata il 07.06.2011.

Il CTU ha dichiarato la NON conformità edilizia dell'appartamento in quanto dal confronto del rilievo dello stato di fatto con la documentazione regolarmente depositata e autorizzata (cui ha fatto seguito la certificazione di agibilità rilasciata) vi sono difformità edilizie; ha provveduto quindi a dettagliare le difformità (cambio di destinazione da ufficio A10 a civile abitazione A02 non ammesso per le prescrizioni del piano), indicandone modalità di ripristino e/o sanatoria e costi nell'elaborato peritale a cui si fa espresso rinvio. In base alle ricerche eseguite presso il NCEU, il CTU ha dichiarato la NON conformità catastale dell'appartamento, indicandone modalità e costi di regolarizzazione, in quanto ha riscontrato una errata attribuzione della categoria catastale. Dal punto di vista urbanistico il bene ricade "nell'Area Elementare 1 Cinquale" in base al Regolamento Urbanistico del Comparto n. 1 deliberato in data 29.01.2004 con delibera al n. 5, modificato con delibera c.c. n.79 del 29.12.2008 e successivamente delibere c.c. n. 35 del 29.06.2009 e c.c. n. 58 del 30.11.2009. L'area è soggetta a piano di lottizzazione convenzionato con atto a rogito del dott. Marzio Villari Notaio in Seravezza (LU) del 05.08.2005 al N. 43388/7535 di Repertorio e Raccolta, trascritto a Massa in data 22.08.2005 al n. 5522 di RP. Il Ctu ha dichiarato che l'appartamento NON è conforme al Regolamento Urbanistico in quanto è stato effettuato un cambio di destinazione da ufficio A10 a civile abitazione A02 non sanabile viste le prescrizioni della Convenzione Edilizia cui è sottoposto il compendio immobiliare. Il Ctu ha dichiarato che sono presenti le certificazioni di conformità degli impianti. Non è stata rintracciata l'attestazione di prestazione energetica. **La descrizione del bene risale al momento della stesura della perizia estimativa (24.06.2019), a cui si fa espresso rinvio.**

Disponibilità dei beni: Occupato senza titolo opponibile, dunque da considerarsi LIBERO.

Oneri condominiali: Sussistono debiti condominiali da quantificarsi, che resteranno a carico dell'aggiudicatario nei limiti previsti dall'art. 63 disp. att. c.c.

Confini: L'appartamento confina con: vano scale comune sub **, unità immobiliari identificate ai sub **-**-**, tutti del foglio ** mappale***, salvo se altri e/o più esatti/recenti confini.

Vincoli pesi o limitazioni d'uso:

- Servitù passiva di passaggio di elettrodotto sul mappale su cui è edificato il complesso immobiliare trascritta a favore di Enel Distribuzione Spa con atto a rogito del dott. Luigi Cattaneo Notaio in Montignoso (MS) del 12.03.2008 al N. 16291/6483 di Repertorio e Raccolta, trascritto a Massa in data 18.03.2008 al n. 1914 di RP;
- L'Area è soggetta a Vincolo paesaggistico, Vincolo Idrogeologico; Vincolo ex PIME parte in PIE oggi PL3 e PL2.

Non sono presenti ipoteche/pignoramenti che non saranno cancellati a cura della procedura.

Regime fiscale della vendita: Si precisa che la cessione delle unità immobiliari staggite avviene nell'esercizio d'impresa dal soggetto costruttore e, essendo stato ultimato/ristrutturato da oltre 5 anni è da considerarsi esente IVA, ai sensi dell'art. 10 n. 8-ter) Dpr 633/72, fatto salvo l'esercizio dell'opzione IVA da parte della ditta esecutata, che a oggi non risulta pervenuta, (salvo diverse determinazioni da parte dell'Agenzia delle Entrate).

LOTTO TREDICI (13)

Vendita telematica sincrona: 09.12.2019 ore 12:30

Prezzo Base: euro 206.000,00

(euro DUECENTO SEI MILA/00)

Prezzo Offerto Minimo Ritenuto Ammissibile: euro 154.500,00

(euro CENTO CINQUANTA QUATTRO MILA CINQUECENTO/00)

Cauzione: almeno il 10% del prezzo offerto

In caso di gara per pluralità di offerte: offerta minima in aumento euro 5.000,00 (euro CINQUE MILA/00)

Descrizione del Lotto Tredici:

diritto della piena proprietà di appartamento ad uso civile abitazione corredato da posto auto scoperto, facenti parte di un complesso immobiliare a destinazione commerciale, direzionale e residenziale, ubicato in Montignoso (MS) loc. Cinquale Piazza Fabrizio De André n. 5 interno 24 e censiti presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Massa Carrara- Servizi Catastali- Catasto Fabbricati del suddetto Comune rispettivamente al Foglio ** particella **** subalterno ** piano 1-2, cat. A/2, classe 4, consistenza 5 vani, sup. catast. 86 mq, tfl sup. escluse aree scoperte 80 mq, rendita catastale

euro 743,70 e al Foglio ** particella **** subalterno ** piano T, Piazza De André snc, cat. C/6, classe 1, consistenza 13 mq, tfl sup. catast. 12 mq, rendita catastale euro 24,17.

L'appartamento (in perizia indicata come "Corpo A del Lotto 13"), posto al piano primo e sottotetto del Condominio [REDACTED], è disposto su due piani collegati internamente da un vano scale è accessibile dal vano scale comune. Si compone al piano primo da: cucina-soggiorno, terrazzo, disimpegno, servizio igienico e camera al piano secondo da servizio igienico, soffitta, camera e terrazzo. Non è accessibile ai soggetti diversamente abili. Il tutto per una superficie lorda di mq 77,31. Il posto auto scoperto (in perizia indicata come "Corpo B del Lotto 13"), è ubicato sull'area del compendio immobiliare e, più precisamente è il nono posto auto lato Mare entrando da via A. Germelli che si diparte dalla Via Antonio Gramsci. Accessibile da una sbarra automatizzata per parcheggi attraversando la corte comune, è realizzato con una pavimentazione in autobloccante grigliata per giardino dotato di barriera pieghevole in acciaio con lucchetto. Il tutto per una superficie lordi di mq 13,00.

Conformità edilizia, catastale, urbanistica: secondo la Consulenza Tecnica d'Ufficio agli atti del fascicolo processuale cui si fa espresso rinvio, il complesso immobiliare a destinazione mista cui fanno parte le unità immobiliari di cui al lotto 13, è stato costruito in forza di Permesso a costruire N. 2447 rilasciato in data 04-11-2005. Risultano, altresì, presenti le pratiche edilizie di seguito elencate:

- Permesso a costruire - variante presentata in data 13.04.2006 al n. di prot. 5653 (n. pratica 2532) rilasciato il 21.10.2006;
- Permesso a costruire - variante per la realizzazione di cabina elettrica presentata in data 26.03.2007 a (n. pratica 2621) rilasciato il 16.11.2007;
- Sanatoria - Accertamento di conformità art. 140 LRT 1/2005- relativa ai lavori di costruzione del compendio, presentata il 14.12.2007 al n. di protocollo 18126 (n. pratica 2655) rilasciata il 21.05.2008;
- Sanatoria - Accertamento di conformità art. 140 LRT 1/2005- relativa ai lavori di costruzione del compendio, presentata il 02.07.2008 al n. di protocollo 9345 (n. pratica 2703) rilasciata il 15.12.2008;
- Certificato di Agibilità Parziale n. di protocollo 1251 del 23.06.2008 (n. pratica 8684);
- Certificato di Abitabilità/Agibilità Totale a completamento della parziale del 20.12.2008 (n. pratica 17804);
- Sanatoria - Accertamento di conformità art. 140 LRT 1/2005- relativa all'apertura varchi e fusione di due unità commerciali, presentata il 02.05.2011 al n. di protocollo 6266 (n. pratica 10535) rilasciata il 07.06.2011.

Il CTU ha dichiarato la NON conformità edilizia dell'appartamento in quanto dal confronto del rilievo dello stato di fatto con la documentazione regolarmente depositata e autorizzata (cui ha fatto seguito la

certificazione di agibilità rilasciata) vi sono difformità edilizie; ha provveduto quindi a dettagliare le difformità (cambio di destinazione del locale sottotetto con destinazione legittima a soffitta invece che a camera e parte a servizio igienico), indicandone modalità di ripristino e/o sanatoria e costi nell'elaborato peritale a cui si fa espresso rinvio. In base alle ricerche eseguite presso il NCEU, il CTU ha dichiarato la NON conformità catastale dell'appartamento, indicandone modalità e costi di regolarizzazione. Dal punto di vista urbanistico i beni ricadono "nell'Area Elementare 1 Cinquale" in base al Regolamento Urbanistico del Comparto n. 1 deliberato in data 29.01.2004 con delibera al n. 5, modificato con delibera c.c. n.79 del 29.12.2008 e successivamente delibere c.c. n. 35 del 29.06.2009 e c.c. n. 58 del 30.11.2009. L'area è soggetta a piano di lottizzazione convenzionato con atto a rogito del dott. Marzio Villari Notaio in Seravezza (LU) del 05.08.2005 al N. 43388/7535 di Repertorio e Raccolta, trascritto a Massa in data 22.08.2005 al n. 5522 di RP. Il Ctu ha dichiarato che l'appartamento NON è conforme al Regolamento Urbanistico in quanto è stato effettuato un cambio di destinazione del locale uso soffitta non sanabile viste le prescrizioni della Convenzione Edilizia cui è sottoposto il compendio immobiliare. Il Ctu ha dichiarato che sono presenti le certificazioni di conformità degli impianti. Non è stata rintracciata l'attestazione di prestazione energetica.

La descrizione dei beni risale al momento della stesura della perizia estimativa (24.06.2019), a cui si fa espresso rinvio.

Disponibilità dei beni: Nella disponibilità di parte eseguita, dunque da considerarsi LIBERI.

Oneri condominiali: Sussistono debiti condominiali da quantificarsi, che resteranno a carico dell'aggiudicatario nei limiti previsti dall'art. 63 disp. att. c.c.

Confini: L'appartamento confina con: vano scale comune sub **, unità immobiliari identificate ai sub **-* **-* **, tutti del foglio ** mappale***, salvo se altri e/o più esatti/recenti confini; il posto auto confina con: corte comune identificata al sub *** e posti auto adiacenti identificati ai sub ** e ** tutti del foglio ** mappale***, salvo se altri e/o più esatti/recenti confini.

Vincoli pesi o limitazioni d'uso:

- Servitù passiva di passaggio di elettrodotto sul mappale su cui è edificato il complesso immobiliare trascritta a favore di Enel Distribuzione Spa con atto a rogito del dott. Luigi Cattaneo Notaio in Montignoso (MS) del 12.03.2008 al N. 16291/6483 di Repertorio e Raccolta, trascritto a Massa in data 18.03.2008 al n. 1914 di RP;
- L'Area è soggetta a Vincolo paesaggistico, Vincolo Idrogeologico; Vincolo ex PIME parte in PIE oggi PL3 e PL2.

Non sono presenti ipoteche/pignoramenti che non saranno cancellati a cura della procedura.

Regime fiscale della vendita: Si precisa che la cessione delle unità immobiliari staggite avviene nell'esercizio d'impresa dal soggetto costruttore e, essendo stato ultimato/ristrutturato da oltre 5 anni è da considerarsi esente IVA, ai sensi dell'art. 10 n. 8-bis) Dpr 633/72, fatto salvo l'esercizio dell'opzione IVA da parte della ditta eseguita, che a oggi non risulta pervenuta, (salvo diverse determinazioni da parte dell'Agenzia delle Entrate).

LOTTO QUATTORDICI (14)

Vendita telematica sincrona: 09.12.2019 ore 12:30

Prezzo Base: euro 219.000,00

(euro DUECENTO DICIANNOVE MILA/00)

Prezzo Offerto Minimo Ritenuto Ammissibile: euro 164.250,00

(euro CENTO SESSANTA QUATTRO MILA DUECENTO CINQUANTA/00)

Cauzione: almeno il 10% del prezzo offerto

In caso di gara per pluralità di offerte: offerta minima in aumento euro 5.000,00 (euro CINQUE MILA/00)

Descrizione del Lotto Quattordici (14):

diritto della piena proprietà di appartamento ad uso civile abitazione corredato da posto auto scoperto, facenti parte di un complesso immobiliare a destinazione commerciale, direzionale e residenziale, ubicato in Montignoso (MS) loc. Cinquale Piazza Fabrizio De André n. 5 e censiti presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Massa Carrara- Servizi Catastali- Catasto Fabbricati del suddetto Comune rispettivamente al Foglio ** particella **** subalterno ** piano 1-2, cat. A/2, classe 4, consistenza 4 vani, sup. catast. 69 mq, ttl sup. escluse aree scoperte 65 mq, rendita catastale euro 594,96 e al Foglio ** particella **** subalterno ** piano T, Piazza De André snc, cat. C/6, classe 1, consistenza 13 mq, ttl sup. catast. 12 mq, rendita catastale euro 24,17.

L'appartamento (in perizia indicata come "Corpo A del Lotto 14"), posto al piano primo e sottotetto del Condominio [REDACTED] è disposto su due piani collegati internamente da un vano scale è accessibile dal vano scale comune. Si compone al piano primo da: cucina-soggiorno, terrazzo, disimpegno, servizio igienico e camera al piano secondo da soffitta, camera e terrazza. Non è accessibile ai soggetti diversamente abili. Il tutto per una superficie lorda di mq 80,02. Il posto auto scoperto (in perizia indicata come "Corpo B del Lotto 14"), è ubicato sull'area del compendio immobiliare e, più precisamente è l'undicesimo posto auto lato Mare entrando da via A. Germelli che si diparte dalla Via Antonio Gramsci. Accessibile da una sbarra automatizzata per parcheggi attraversando la corte comune, è realizzato con una pavimentazione in autobloccante grigliata per giardino dotato di barriera pieghevole in acciaio con lucchetto. Il tutto per una superficie lordi di mq 13,00.

Conformità edilizia, catastale, urbanistica: secondo la Consulenza Tecnica d'Ufficio agli atti del fascicolo processuale cui si fa espresso rinvio, il complesso immobiliare a destinazione mista cui fanno parte le unità immobiliari di cui al lotto 14, è stato costruito in forza di Permesso a costruire N. 2447 rilasciato in data 04-11-2005. Risultano, altresì, presenti le pratiche edilizie di seguito elencate:

- Permesso a costruire - variante presentata in data 13.04.2006 al n. di prot. 5653 (n. pratica 2532) rilasciato il 21.10.2006;

- Permesso a costruire - variante per la realizzazione di cabina elettrica presentata in data 26.03.2007 a (n. pratica 2621) rilasciato il 16.11.2007;
- Sanatoria - Accertamento di conformità art. 140 LRT 1/2005- relativa ai lavori di costruzione del compendio, presentata il 14.12.2007 al n. di protocollo 18126 (n. pratica 2655) rilasciata il 21.05.2008;
- Sanatoria - Accertamento di conformità art. 140 LRT 1/2005- relativa ai lavori di costruzione del compendio, presentata il 02.07.2008 al n. di protocollo 9345 (n. pratica 2703) rilasciata il 15.12.2008;
- Certificato di Agibilità Parziale n. di protocollo 1251 del 23.06.2008 (n. pratica 8684);
- Certificato di Abitabilità/Agibilità Totale a completamento della parziale del 20.12.2008 (n. pratica 17804);
- Sanatoria - Accertamento di conformità art. 140 LRT 1/2005- relativa all'apertura varchi e fusione di due unità commerciali, presentata il 02.05.2011 al n. di protocollo 6266 (n. pratica 10535) rilasciata il 07.06.2011.

Il CTU ha dichiarato la NON conformità edilizia dell'appartamento in quanto dal confronto del rilievo dello stato di fatto con la documentazione regolarmente depositata e autorizzata (cui ha fatto seguito la certificazione di agibilità rilasciata) vi sono difformità edilizie; ha provveduto quindi a dettagliare le difformità (cambio di destinazione del locale sottotetto con destinazione legittima a soffitta invece che a camera e soggiorno), indicandone modalità di ripristino e/o sanatoria e costi nell'elaborato peritale a cui si fa espresso rinvio. In base alle ricerche eseguite presso il NCEU, il CTU ha dichiarato la NON conformità catastale dell'appartamento, indicandone modalità e costi di regolarizzazione. Dal punto di vista urbanistico i beni ricadono "nell'Area Elementare 1 Cinquale" in base al Regolamento Urbanistico del Comparto n. 1 deliberato in data 29.01.2004 con delibera al n. 5, modificato con delibera c.c. n.79 del 29.12.2008 e successivamente delibere c.c. n. 35 del 29.06.2009 e c.c. n. 58 del 30.11.2009. L'area è soggetta a piano di lottizzazione convenzionato con atto a rogito del dott. Marzio Villari Notaio in Seravezza (LU) del 05.08.2005 al N. 43388/7535 di Repertorio e Raccolta, trascritto a Massa in data 22.08.2005 al n. 5522 di RP. L'appartamento è NON conforme al Regolamento Urbanistico in quanto è stato effettuato un cambio di destinazione del locale uso soffitta non sanabile viste le prescrizioni della Convenzione Edilizia cui è sottoposto il compendio immobiliare. Il Ctu ha dichiarato che sono presenti le certificazioni di conformità degli impianti. Non è stata rintracciata l'attestazione di prestazione energetica. **La descrizione dei beni risale al momento della stesura della perizia estimativa (24.06.2019), a cui si fa espresso rinvio.**

Disponibilità dei beni: Occupati senza titolo opponibile, dunque da considerarsi LIBERI.

Oneri condominiali: Sussistono debiti condominiali da quantificarsi, che resteranno a carico dell'aggiudicatario nei limiti previsti dall'art. 63 disp. att. c.c.

Confini: L'appartamento confina con: vano scale comune sub **, unità immobiliari identificate ai sub **-*_***, tutti del foglio ** mappale***, salvo se altri e/o più esatti/recenti confini; il posto auto confina con: corte comune identificata al sub *** e posti auto adiacenti identificati ai sub ** e ** tutti del foglio ** mappale***, salvo se altri e/o più esatti/recenti confini.

Vincoli pesi o limitazioni d'uso:

- Servitù passiva di passaggio di elettrodotto sul mappale su cui è edificato il complesso immobiliare trascritta a favore di Enel Distribuzione Spa con atto a rogito del dott. Luigi Cattaneo Notaio in Montignoso (MS) del 12.03.2008 al N. 16291/6483 di Repertorio e Raccolta, trascritto a Massa in data 18.03.2008 al n. 1914 di RP;
- L'Area è soggetta a Vincolo paesaggistico, Vincolo Idrogeologico; Vincolo ex PIME parte in PIE oggi PL3 e PL2.

Non sono presenti ipoteche/pignoramenti che non saranno cancellati a cura della procedura.

Regime fiscale della vendita: Si precisa che la cessione delle unità immobiliari staggite avviene nell'esercizio d'impresa dal soggetto costruttore e, essendo stato ultimato/ristrutturato da oltre 5 anni è da considerarsi esente IVA, ai sensi dell'art. 10 n. 8-bis) Dpr 633/72, fatto salvo l'esercizio dell'opzione IVA da parte della ditta esecutata, che a oggi non risulta pervenuta, (salvo diverse determinazioni da parte dell'Agenzia delle Entrate).

LOTTO QUINDICI (15)

Vendita telematica sincrona: 09.12.2019 ore 12:30

Prezzo Base: euro 218.000,00

(euro DUECENTO DICHIOTTO MILA/00)

Prezzo Offerto Minimo Ritenuto Ammissibile: euro 163.500,00

(euro CENTO SESSANTA TRE MILA CINQUECENTO/00)

Cauzione: almeno il 10% del prezzo offerto

In caso di gara per pluralità di offerte: offerta minima in aumento euro 5.000,00 (euro CINQUE MILA/00)

Descrizione del Lotto Quindici (15):

diritto della piena proprietà di appartamento ad uso civile abitazione corredato da posto auto scoperto, facenti parte di un complesso immobiliare a destinazione commerciale, direzionale e residenziale, ubicato in Montignoso (MS) loc. Cinquale Piazza Fabrizio De André e censiti presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Massa Carrara- Servizi Catastali- Catasto Fabbricati del suddetto Comune rispettivamente al Foglio ** particella **** subalterno ** piano 1-2, cat. A/2, classe 4, consistenza 4 vani, sup. catast. 69 mq, ttl sup. escluse aree scoperte 65 mq, rendita catastale euro 594,96 e al

Foglio ** particella **** subalterno ** piano T, Piazza De André snc, cat. C/6, classe 1, consistenza 13 mq, ttl sup. catast. 12 mq, rendita catastale euro 24,17.

L'appartamento (in perizia indicata come "Corpo A del Lotto 15"), posto al piano primo e sottotetto del Condominio [REDACTED], è disposto su due piani collegati internamente da un vano scale è accessibile dal vano scale comune. Si compone al piano primo da: cucina-soggiorno, terrazzo, disimpegno, servizio igienico e camera al piano secondo da soffitta, camera e terrazzo. Non è accessibile ai soggetti diversamente abili. Il tutto per una superficie lorda di mq 79,72. Il posto auto scoperto (in perizia indicata come "Corpo B del Lotto 15"), è ubicato sull'area del compendio immobiliare e, più precisamente è il decimo posto auto lato Mare entrando da via A. Germelli che si diparte dalla Via Antonio Gramsci. Accessibile da una sbarra automatizzata per parcheggi attraversando la corte comune, è realizzato con una pavimentazione in autobloccante grigliata per giardino dotato di barriera pieghevole in acciaio con lucchetto. Il tutto per una superficie lordi di mq 13,00.

Conformità edilizia, catastale, urbanistica: secondo la Consulenza Tecnica d'Ufficio agli atti del fascicolo processuale cui si fa espresso rinvio, il complesso immobiliare a destinazione mista cui fanno parte le unità immobiliari di cui al lotto 15 è stato costruito in forza di Permesso a costruire N. 2447 rilasciato in data 04-11-2005. Risultano, altresì, presenti le pratiche edilizie di seguito elencate:

- Permesso a costruire - variante presentata in data 13.04.2006 al n. di prot. 5653 (n. pratica 2532) rilasciato il 21.10.2006;
- Permesso a costruire - variante per la realizzazione di cabina elettrica presentata in data 26.03.2007 a (n. pratica 2621) rilasciato il 16.11.2007;
- Sanatoria - Accertamento di conformità art. 140 LRT 1/2005- relativa ai lavori di costruzione del compendio, presentata il 14.12.2007 al n. di protocollo 18126 (n. pratica 2655) rilasciata il 21.05.2008;
- Sanatoria - Accertamento di conformità art. 140 LRT 1/2005- relativa ai lavori di costruzione del compendio, presentata il 02.07.2008 al n. di protocollo 9345 (n. pratica 2703) rilasciata il 15.12.2008;
- Certificato di Agibilità Parziale n. di protocollo 1251 del 23.06.2008 (n. pratica 8684);
- Certificato di Abitabilità/Agibilità Totale a completamento della parziale del 20.12.2008 (n. pratica 17804);
- Sanatoria - Accertamento di conformità art. 140 LRT 1/2005- relativa all'apertura varchi e fusione di due unità commerciali, presentata il 02.05.2011 al n. di protocollo 6266 (n. pratica 10535) rilasciata il 07.06.2011.

Il CTU ha dichiarato la NON conformità edilizia dell'appartamento in quanto dal confronto del rilievo dello stato di fatto con la documentazione regolarmente depositata e autorizzata (cui ha fatto seguito la

certificazione di agibilità rilasciata) vi sono difformità edilizie; ha provveduto quindi a dettagliare le difformità (cambio di destinazione del locale sottotetto con destinazione legittima a soffitta invece che a camera), indicandone modalità di ripristino e/o sanatoria e costi nell'elaborato peritale a cui si fa espresso rinvio. In base alle ricerche eseguite presso il NCEU, il CTU ha dichiarato la NON conformità catastale dell'appartamento, indicandone modalità e costi di regolarizzazione. Dal punto di vista urbanistico i beni ricadono "nell'Area Elementare 1 Cinquale" in base al Regolamento Urbanistico del Comparto n. 1 deliberato in data 29.01.2004 con delibera al n. 5, modificato con delibera c.c. n.79 del 29.12.2008 e successivamente delibere c.c. n. 35 del 29.06.2009 e c.c. n. 58 del 30.11.2009. L'area è soggetta a piano di lottizzazione convenzionato con atto a rogito del dott. Marzio Villari Notaio in Seravezza (LU) del 05.08.2005 al N. 43388/7535 di Repertorio e Raccolta, trascritto a Massa in data 22.08.2005 al n. 5522 di RP. Il Ctu ha dichiarato che l'appartamento NON è conforme al Regolamento Urbanistico in quanto è stato effettuato un cambio di destinazione del locale uso soffitta non sanabile viste le prescrizioni della Convenzione Edilizia cui è sottoposto il compendio immobiliare. Il Ctu ha dichiarato che sono presenti le certificazioni di conformità degli impianti. Non è stata rintracciata l'attestazione di prestazione energetica.

La descrizione dei beni risale al momento della stesura della perizia estimativa (24.06.2019), a cui si fa espresso rinvio.

Disponibilità dei beni: Occupati senza titolo opponibile, dunque da considerarsi LIBERI.

Oneri condominiali: Sussistono debiti condominiali da quantificarsi, che resteranno a carico dell'aggiudicatario nei limiti previsti dall'art. 63 disp. att. c.c.

Confini: L'appartamento confina con: vano scale comune sub **, unità immobiliari identificate ai sub **-* **.* **, tutti del foglio ** mappale***, salvo se altri e/o più esatti/recenti confini; il posto auto confina con: corte comune identificata al sub *** e posti auto adiacenti identificati ai sub ** e ** tutti del foglio ** mappale***, salvo se altri e/o più esatti/recenti confini.

Vincoli pesi o limitazioni d'uso:

- Servitù passiva di passaggio di elettrodotto sul mappale su cui è edificato il complesso immobiliare trascritta a favore di Enel Distribuzione Spa con atto a rogito del dott. Luigi Cattaneo Notaio in Montignoso (MS) del 12.03.2008 al N. 16291/6483 di Repertorio e Raccolta, trascritto a Massa in data 18.03.2008 al n. 1914 di RP;
- L'Area è soggetta a Vincolo paesaggistico, Vincolo Idrogeologico; Vincolo ex PIME parte in PIE oggi PL3 e PL2.

Non sono presenti ipoteche/pignoramenti che non saranno cancellati a cura della procedura.

Regime fiscale della vendita: Si precisa che la cessione delle unità immobiliari staggite avviene nell'esercizio d'impresa dal soggetto costruttore e, essendo stato ultimato/ristrutturato da oltre 5 anni è da considerarsi esente IVA, ai sensi dell'art. 10 n. 8-bis) Dpr 633/72, fatto salvo l'esercizio dell'opzione IVA da parte della ditta esecutata, che a oggi non risulta pervenuta, (salvo diverse determinazioni da parte dell'Agenzia delle Entrate).

Il tutto meglio descritto e specificato nella Consulenza Tecnica d'Ufficio depositata dal Geometra Alessandra Mignani in data 24.06.2019 agli atti del fascicolo processuale cui 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, e che l'offerente dovrà dichiarare di aver preso visione.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Il professionista delegato precisa che:

- 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 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.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA SINCRONA

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

PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA: www.garavirtuale.it

REFERENTE DELLA PROCEDURA: Dott.ssa Cathy Vigneron

Disposizioni Generali:

Le offerte di acquisto ed i relativi documenti allegati dovranno essere depositate entro le ore 23.59 del giorno antecedente a quello della udienza di vendita sopra indicata ossia entro le ore 23.59 del giorno 07/12/2019 (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 tramite il portale 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).

ATTENZIONE

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. L’offerente è quindi colui che formula l’offerta, mentre il presentatore è colui che compila, sottoscrive ed invia l’offerta. Pertanto:

- 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:** uno degli offerenti provvede a firmare ed inviare telematicamente l’offerta tramite la propria casella di posta elettronica certificata e gli altri offerenti devono rilasciare procura speciale all’ OFFERENTE PRESENTATORE ai sensi dell’art. 12 comma 5 ultimo periodo D.M. 32/15, (la procura dovrà essere 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). In alternativa, la procura potrà essere rilasciata dagli altri offerenti all’offerente titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica (cioè 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) allorquando quest’ultima modalità di trasmissione dell’offerta sarà concretamente operativa; se nessuno tra gli

offerenti è in grado di firmare e trasmettere l'offerta, allora tutti gli offerenti dovranno rilasciare procura speciale (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) ad un procuratore legale (avvocato) ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

Modalità di presentazione

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 (soggetto a sospensione nel periodo feriale) che 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;
- 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 minorenne 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 il soggetto offerente decide di avvalersi del presentatore, o se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, come specificato ai punti 2 e 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, 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 "**PROC 95 2018 RGEI TRIB MASSA**" al seguente **IBAN IT 77 X 06175 13602 000081825880**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Tribunale di Massa procedura esecutiva immobiliare n R.G. 95/18 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 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. 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, 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.

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 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

Il Professionista procederà ad avviare la gara telematica con modalità SINCRONA

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 deliberazione 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 09/12/2019 ore 12.30 ove, disporrà in ordine ai futuri esperimenti di vendita secondo le direttive impartite nell'ordinanza di vendita e delega.

Si precisa inoltre che:

- 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 primo comma, D.M. n° 32/2015, 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 e 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 "PROC 95 2018 RGEI TRIB MASSA"**. 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 **"PROC 95 2018 RGEI TRIB MASSA"**.

Il termine per il saldo prezzo (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 di legge se dovuta, 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; il professionista delegato fisserà una nuova vendita. **Si precisa che se il prezzo che si ricava dalla nuova vendita è pari o superiore a quello della vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente subisce esclusivamente la confisca della cauzione. Nell'ipotesi in cui il prezzo che si ricava dalla nuova vendita, unito alla cauzione confiscata, è inferiore a quello conseguito nella vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto anche al pagamento della differenza, ai sensi del secondo comma dell'art. 587 cpc, tra il prezzo di aggiudicazione della vendita precedente e quello della nuova vendita unito alla cauzione confiscata.**

In caso, invece, di revoca dell'aggiudicazione, le somme eventualmente 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, paghi 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 Dott.ssa Cathy Vigneron, con studio in Montignoso (MS) via Traversa n. 20 C tel 0585/340396 e fax 0585/821217, email: cathy.vigneron@studiovigneron.com

Si informa che la sottoscritta Dott.ssa Cathy Vigneron è stata altresì nominata custode giudiziario del bene oggetto di vendita in sostituzione al debitore e che per visionare il suddetto immobile è possibile -rivolgersi ai seguenti recapiti: 0585/340396 – fax 0585/821217 -email: cathy.vigneron@studiovigneron.com.

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 lo SPORTELLINO 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:

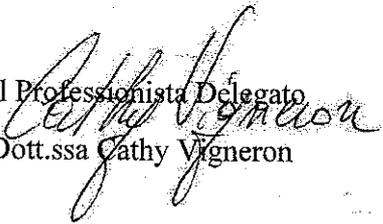
- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati (fra cui l'ordinanza di vendita ex art. 591 bis c.p.c.);
- la dispensa degli organi della procedura dal 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 e relativi servizi correlati (oltre al servizio GPS Aste, Gestionale Aste e mail target) - www.asteavvisi.it-www.rivistaastegiudiziarie.it e relativa sezione Aste Giudiziarie del Tribunale di Massa www.tribunalemassa.it;
- pubblicazione dell'avviso d'asta per estratto su:
 - Quotidiano "La Nazione edizione di Massa-Carrara", nelle pagine locali dedicate alle vendite giudiziarie del Tribunale di Massa;
 - Quotidiano "Il Sole 24 ore" pagina nazionale dedicata al Tribunale di Massa (solo relativamente agli avvisi di vendita relativi a lotti con prezzo base d'asta superiore ad € 50.000,00);
 - 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 (solo relativamente agli avvisi di vendita relativi a lotti con prezzo base d'asta superiore ad € 50.000,00);

- servizio "Gestionale Aste" con inserimento dell'avviso di vendita sui principali portali internet immobiliari privati (solo relativamente agli avvisi di vendita relativi a lotti con prezzo base d'asta superiore ad € 50.000,00).

Montignoso, 30 settembre 2019


Il Professionista Delegato
Dott.ssa Cathy Vigneron