TRIBUNALE DI MASSA

Procedura Esecutiva Immobiliare Rg. n. 55/2018

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 **10.02.2020 alle ore 12.00** presso il Tribunale di Massa Piazza De Gasperi 1, Palazzo di Giustizia, piano 1, presso l'aula delle udienze civili, o altra eventuale, procederà alla vendita telematica **sincrona** tramite la piattaforma www.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: 10.02.2020 ore 12:00

Prezzo Base: euro 64.959,27

(euro SESSANTA QUATTRO MILA NOVECENTO CINQUANTA NOVE/27)

Prezzo Offerto Minimo Ritenuto Ammissibile: euro 48.719,45

(euro QUARANTA OTTO MILA SETTECENTO DICIANNOVE/45)

Cauzione: almeno il 10% del prezzo offerto

In caso di gara per pluralità di offerte: offerta minima in aumento euro 2.000,00 (euro

DUEMILA/00)

Descrizione del Lotto Uno:

diritto della piena proprietà di porzione di fabbricato bifamiliare tipo "terra/tetto" corredato da corte pertinenziale annessa, due posti auto scoperti ad uso esclusivo ubicati nell'area comune al complesso residenziale, piccolo triangolo di terreno di mq 4, oltre alla quota indivisa di un settimo (1/7) di terreno non edificabile su cui insistono le opere di urbanizzazione privata e pubblica. Tali beni sono ubicati in Podenzana (MS) Strada Provinciale Podenzana 14 (via del Gaggio) e sono censiti presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Massa Carrara- Servizi Catastali- Catasto Fabbricati del suddetto Comune rispettivamente al Foglio * particella **** **subalterno 17** piano S1-T, cat. A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, ttl sup. catast. 77 mq (ttl escluse aree scoperte 77 mq), rendita catastale euro 568,10 (l'abitazione); al Foglio * particella **** **subalterno 13** piano S1 cat. C/6, classe 1, sup. catast. 10 mq, rendita catastale euro 37,70 e **subalterno 14** piano S1 cat. C/6, classe 1, sup. catast. 11 mq, rendita catastale euro 41,47 (i due posti auto); al catasto Terreni Foglio * particella 1319, qualità Seminati Arbor, classe 2, sup. catast. 4 mq, reddito dominicale € 0,01, reddito agrario € 0,01 (il piccolo triangolo di terreno) e al catasto Terreni Fg * particella 713 qualità seminativo cl. 2 sup. cat. 1246 mq, reddito dominicale € 4,5 e reddito agrario € 2,25 (il terreno di cui alla quota di 1/7 indivisa). Il tutto con diritti sulle parti comuni del complesso residenziale identificate al sub 1 particella **** (BCNC).

Trattasi di porzione immobiliare facente parte del complesso residenziale costituito da 4 (quattro) fabbricati di tipo bifamiliare (8 unità abitative) con ingresso indipendente e, precisamente, porzione di bifamiliare di civile abitazione composto da lavanderia, wc, cantina e due intercapedini, con annessa corte pertinenziale al piano primo sotto-strada e portico, bagno, disimpegno, soggiorno con angolo cottura, camera, balcone, terrazza e camminamento esterno al piano terra al quale si accede tramite scala interna (ancora da realizzare). L'immobile è ancora da ultimare internamente (è privo di impianti, intonaci, finestre, pavimenti, porte e sanitari), è rifinito solo esternamente ed è attualmente in stato di abbandono. Per il completamento dei lavori è necessario lo svolgimento delle opere di cui si allega computo metrico estimativo redatto dal CTU. Il tutto per una superficie equivalente di mq 98,01. I posti auto di pertinenza, identificati ai sub 13 e 14 e assegnati in proprietà al fabbricato in questione, si trovano all'esterno della corte esclusiva, comunque a poche decine di metri dall'ingresso dell'abitazione, entrambi all'interno dell'area comune identificata al sub.1. Tali posti auto si presentano ultimati, pavimentati in autobloccanti, ma con i segni degli stalli a terra non tracciati. L'area di mq.4 censita al mappale 1319, confina con il lotto recintato in questione, è a forma irregolare e non recintata. Il terreno di mq 1246 di cui alla quota indivisa di un settimo (1/7) è mediamente acclive, terrazzato, sul quale sono state realizzate le opere di urbanizzazione a servizio del recente complesso edilizio oggetto della medesima procedura esecutiva (lotti da 1 a 7) ed in parte occupato da opere di urbanizzazione pubblica (strada, parcheggio, aree a verde etc) da cedere al Comune una volta ultimate (secondo convenzione urbanistica REP. N. 934 del 11 febbraio 2010 allegata al del Permesso di Costruire n. 836 del 13 febbraio 2010 e successive varianti).

Conformità edilizia, catastale, urbanistica: secondo la Consulenza Tecnica d'Ufficio agli atti del fascicolo processuale cui si fa espresso rinvio, il complesso edilizio in oggetto è stato costruito in forza di Permesso a costruire N.836 rilasciato in data 13.02.2010 (la relativa pratica è stata presentata il 11.12.2009 al n. prot. 4965). Risultano, altresì, presenti le pratiche edilizie di seguito elencate:

- Permesso a costruire in sanatoria n. 2990/2010 per la realizzazione di bonifica dei terreni agricoli mediante deposito di terre naturali. La pratica, presentata in data 22.10.2010 al n. di prot. 4819, non è mai stata rilasciata;
- Deposito pratica sismica al Genio Civile n. 359 del 16.07.2010 per la costruzione di n. 4 fabbricati bifamiliari;

- Autorizzazione Vincolo Idrogeologico cui ha fatto seguito il Nulla Osta per Opere Edilizie in data 19.01.2010 al n. di prot. 427/8.1.3;
- SCIA N. 3295/2013 per completamento Opere per la costruzione di quattro fabbricati presentata in data 03.05.2013 al n. di prot. 2078;
- Deposito finale relativo al PdC 836/2013 e successive varianti presentato in data 23.03.2013 al n. di prot. 1541 (la pratica è stata in seguito integrata con prot. 2679 del 12.06.2013).

Il CTU ha dichiarato la NON conformità edilizia in quanto il fabbricato non è mai stato ultimato e la pratica edilizia, regolarmente depositata presso il Comune di Podenzana, risulta ormai scaduta. Il CTU ha precisato che il piano terra, nonostante l'altezza interna di mt 2.70, non è destinato all'uso abitativo e al momento non sono consentiti cambi di destinazione d'uso (la destinazione legittima del piano interrato è ad uso lavanderia/bagno/ripostiglio). Il CTU ha provveduto quindi a dettagliare le opere da sanare, indicandone modalità di sanatoria e costi nell'elaborato peritale a cui si fa espresso rinvio e ha elaborato un computo metrico estimativo delle opere da eseguire per il completamento dei lavori. **Infine, per il rilascio dell'abitabilità è, inoltre, necessaria l'ultimazione delle opere di urbanizzazione disciplinate con Convenzione Urbanistica Rep N. 934 del 11.02.2010**. **Si sottolinea che a oggi le opere di urbanizzazione devono ancora essere ultimate e che in caso di trasferimento queste gravano sui futuri aventi causa**. I lavori ancora da ultimare ed i titoli abilitativi da presentare, a conclusione dell'iter finale per il rilascio dell'abitabilità sono i seguenti:

1. Depositare SCIA per opere di completamento per ciascun lotto di vendita;
2. Prendere contatti con la società GAIA per allaccio fognario (lotti 1,2,3,4,5,6);
3. Definire pratica in sanatoria per il riempimento canale – Comunità Montana (pervenuta al comune di Podenzana solo Autorizzazione ai fini del Vincolo Idrogeologico da parte dell'Unione di Comuni Montana Lunigiana (ex Comunità Montana);
4. Consegna opere in convenzione (asfalto serbatoio acqua, asfalto strada complesso residenziale, collegamento pubblica illuminazione, SCIA VVF per serbatoio GPL (gli impianti a gas di tutte le unità del complesso edilizio devono essere alimentare da impianto a G.P.L. canalizzato con piano di accumulo interrato nel terreno di cui alla part. 713), sistemazione scarpate, aree parcheggio, strada privata da completare, rivestimento muri e sentiero vecchia mulattiera).

Una volta ultimati e collaudati i lavori, le opere di urbanizzazione e le relative aree di sedime dovranno essere cedute al Comune di Podenzana.

In caso di trasferimento a terzi degli immobili ivi staggiti gli oneri di urbanizzazione vengo posti a carico dei futuri aventi causa in solido (art. 10). **L'importo degli oneri di urbanizzazione è quantificato nella Convenzione sopra citata in euro 58.291,36 totali, da suddividere tra le 8 unità facenti parte del complesso edilizio.** Sulla conformità catastale il CTU ha ribadito che l'unità immobiliare si presenta ancora da ultimare, che i posti auto non hanno gli stalli delimitati e che il perimetro esterno materializzato del lotto adibito a corte esclusiva presenta qualche differenza rispetto al confine catastale. Dal punto di vista urbanistico il lotto ricade "nell'Area B1 Insediamenti recentemente pianificati e attuati" e "nell'Area agricola residenziale e di margine E6" in base al Regolamento Urbanistico deliberato in data 09.04.2013 con delibera al n. 2. L'area è soggetta alla Convenzione *già citata*. **La descrizione del lotto risale al momento della stesura della perizia estimativa (26.05.2019) e della successiva integrazione (26.09.2019) a cui si fa espresso rinvio.**

Disponibilità dei beni: LIBERI.

Oneri condominiali: A oggi non risulta costituito il condominio. Si precisa, in ogni caso, che i debiti condominiali restano a carico dell'aggiudicatario nei limiti previsti dall'art. 63 disp. att. c.c.

Confini: L'abitazione confina a Nord con particella *** e particella ****, est con sub 16 e sub 1 della particella ****; a sud coi sub 3 e 4 della particella ****; a ovest con particella ***, salvo se altri e/o più esatti/recenti confini. Il posto auto di cui al sub 13 confina a Nord con sub 1, 10 e 12 stessa particella, salvo se altri e/o più esatti/recenti confini. Il posto auto di cui al sub 14 confina a Nord con sub 1, 15 stessa particella, salvo se altri e/o più esatti/recenti confini. Il piccolo triangolo di terreno confina con le particelle 1320 e 1318, salvo se altri e/o più esatti/recenti confini. Il terreno di cui alla particella 713 confina con le particelle ***, ***, ***, ***, ****, ****, ****, strada vicinale Casalina, Via del Gaggio, salvo se altri se altri e/o più esatti/recenti confini.

Vincoli pesi o limitazioni d'uso:

- CONVENZIONE EDILIZIA a favore del Comune di Podenzana (MS) REP. N. 934 del 11 febbraio 2010 registrata in data 15.02.2010 presso l'Ufficio del Registro di Aulla al n. 20 serie 1, nella quale i proprietari e l'attuatore (e gli aventi causa) si obbligano a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e di altra tipologia e a cedere gratuitamente le relative aree al Comune di Podenzana (MS);
- SERVITU' DI PASSO passiva trascritta il 14.07.2009 al n. 5024 di R.P. sul terreno di cui al mappale 713 a favore della proprietà della Sig.ra C*** L***, per sé e per gli aventi causa, dei mappali appartenenti al FG * identificati ai numeri ***, ***, ***, ***, *** e ****;
- SERVITU' DI PASSO passiva pedonale e carrabile trascritta il 02.08.2011 al n. 4933 di R.P. sul mappale **** sub 1 quale corte condominiale del compendio residenziale (mappale **** da sub 3 a sub 19) a favore della proprietà delle Sig.re C*** O*** e C*** S*** e per gli aventi causa, quindi a favore dei proprietari del terreno di cui al FG * mappale 583.

Si precisa che risulta un atto cautelare in forza di ordinanza Sequestro Conservativo Penale del Tribunale di La Spezia trascritto il 14.05.2012 al n. 2995 di R.P. richiesto dalla Tenenza della Guardia di Finanza di Sarzana (SP) su tutti i lotti staggiti ma in data 06.07.2012 è seguita una annotazione per RESTRIZIONE dell'atto cautelare, sempre su tutti i lotti.

Infine, si dà notizia che la società esecutata è oggi sottoposta a procedura concorsuale, pertanto, risulta trascritta Sentenza di Fallimento Rep 14/2019 emessa dal Tribunale di La Spezia in data 02.04.2019 trascritta il 03.05.2019 al n. RP 2966 sulla società fallita. Il Fallimento è intervenuto nella presente procedura esecutiva.

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

Si precisa che la continuità delle trascrizioni del terreno di cui alla particella 713 verrà ripristinata con trascrizione di accettazione tacita a cura e spese della procedura.

Regime fiscale della vendita: la cessione dell'unità immobiliare staggita avviene nell'esercizio d'impresa dal soggetto costruttore e, non essendo stata ultimata/ristrutturata, è da considerarsi soggetta ad IVA, ai sensi dell'art. 10 n. 8-bis) Dpr 633/72, (salvo diverse determinazioni da parte dell'Agenzia delle Entrate).

LOTTO DUE (2)

Vendita telematica sincrona: 10.02.2020 ore 12:00

Prezzo Base: euro 59.815,77

(euro CINQUANTA NOVE MILA OTTOCENTO QUINDICI/77)

Prezzo Offerto Minimo Ritenuto Ammissibile: euro 44.861,83

(euro QUARANTA QUATTRO MILA OTTOCENTO SESSANTUNO/83)

Cauzione: almeno il 10% del prezzo offerto

In caso di gara per pluralità di offerte: offerta minima in aumento euro 2.000,00 (euro

DUEMILA/00)

Descrizione del Lotto Due:

diritto della piena proprietà di porzione di fabbricato bifamiliare tipo "terra/tetto" corredato da corte pertinenziale annessa, due posti auto scoperti ad uso esclusivo ubicati nell'area comune al complesso residenziale, oltre alla quota indivisa di un settimo (1/7) di terreno non edificabile su cui insistono le opere di urbanizzazione privata e pubblica. Tali beni sono ubicati in Podenzana (MS) Strada Provinciale Podenzana 14 (via del Gaggio) e sono censiti presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Massa Carrara- Servizi Catastali- Catasto Fabbricati del suddetto Comune rispettivamente al Foglio * particella **** **subalterno 16** piano S1-T, cat. A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, ttl sup. catast. 77 mq (ttl escluse aree scoperte 77 mq), rendita catastale euro 568,10 (l'abitazione); al Foglio * particella **** **subalterno 15** piano S1 cat. C/6, classe 1, sup. catast. 23 mq, rendita catastale euro 86,71 (i due posti auto); al catasto Terreni Fg * particella 713 qualità seminativo cl. 2 sup. cat. 1246 mq, reddito dominicale € 4,50 e reddito agrario € 2,25 (il terreno di cui alla quota di 1/7 indivisa). Il tutto con diritti sulle parti comuni del complesso residenziale identificate al sub 1 particella **** (BCNC).

Trattasi di porzione immobiliare facente parte del complesso residenziale costituito da 4 (quattro) fabbricati di tipo bifamiliare (8 unità abitative) con ingresso indipendente e, precisamente, porzione di bifamiliare di civile abitazione composto da lavanderia, wc, cantina e due intercapedini, con annessa corte pertinenziale al piano primo sotto-strada e portico, bagno, disimpegno, soggiorno con angolo cottura, camera, balcone, terrazza e camminamento esterno al piano terra al quale si accede tramite scala interna (ancora da realizzare). L'immobile è ancora da ultimare internamente (è privo di impianti, intonaci, finestre, pavimenti, porte e sanitari) ed è attualmente in stato di abbandono. Rifinito solo esternamente. Per il completamento dei lavori è necessario lo svolgimento delle opere di cui si allega computo metrico estimativo redatto dal CTU. Il tutto per una superficie equivalente di mq 93,91. I posti auto di pertinenza, identificati entrambi al sub 15 e assegnati in proprietà al fabbricato in questione, si trovano all'esterno della corte esclusiva, comunque a poche decine di metri dall'ingresso dell'abitazione, entrambi all'interno dell'area comune identificata al sub.1. Tali posti auto si presentano ultimati, pavimentati in autobloccanti, ma con i segni degli stalli a terra non tracciati. Il terreno di mq 1246 di cui alla quota indivisa di un settimo (1/7) è mediamente acclive, terrazzato, sul quale sono state realizzate le opere di urbanizzazione a servizio del recente complesso edilizio oggetto della medesima procedura esecutiva (lotti da 1 a 7) ed in parte occupato da opere di urbanizzazione pubblica (strada, parcheggio, aree a verde etc) da cedere al Comune una volta ultimate (secondo convenzione urbanistica REP. N. 934 del 11 febbraio 2010 allegata al del Permesso di Costruire n. 836 del 13 febbraio 2010 e successive varianti).

Conformità edilizia, catastale, urbanistica: secondo la Consulenza Tecnica d'Ufficio agli atti del fascicolo processuale cui si fa espresso rinvio, il complesso edilizio in oggetto è stato costruito in forza di Permesso a costruire N.836 rilasciato in data 13.02.2010 (la relativa pratica è stata presentata il 11.12.2009 al n. prot. 4965). Risultano, altresì, presenti le pratiche edilizie di seguito elencate:

- Permesso a costruire in sanatoria n. 2990/2010 per la realizzazione di bonifica dei terreni agricoli mediante deposito di terre naturali. La pratica, presentata in data 22.10.2010 al n. di prot. 4819, non è mai stata rilasciata;
- Deposito pratica sismica al Genio Civile n. 359 del 16.07.2010 per la costruzione di n. 4 fabbricati bifamiliari;
- Autorizzazione Vincolo Idrogeologico cui ha fatto seguito il Nulla Osta per Opere Edilizie in data 19.01.2010 al n. di prot. 427/8.1.3;
- SCIA N. 3295/2013 per completamento Opere per la costruzione di quattro fabbricati presentata in

data 03.05.2013 al n. di prot. 2078;

- Deposito finale relativo al PdC 836/2013 e successive varianti presentato in data 23.03.2013 al n. di prot. 1541 (la pratica è stata in seguito integrata con prot. 2679 del 12.06.2013).

Il CTU ha dichiarato la NON conformità edilizia in quanto il fabbricato non è mai stato ultimato e la pratica edilizia, regolarmente depositata presso il Comune di Podenzana, risulta ormai scaduta. Il Ctu ha precisato che il piano terra, nonostante l'altezza interna di mt 2.70, non è destinato all'uso abitativo e al momento non sono consentiti cambi di destinazione d'uso (la destinazione legittima del piano interrato è ad uso lavanderia/bagno/ripostiglio). Il CTU ha provveduto quindi a dettagliare le opere da sanare, indicandone modalità di sanatoria e costi nell'elaborato peritale a cui si fa espresso rinvio e ha elaborato un computo metrico estimativo delle opere da eseguire per il completamento dei lavori. **Infine, per il rilascio dell'abitabilità è, inoltre, necessaria l'ultimazione delle opere di urbanizzazione disciplinate con Convenzione Urbanistica Rep N. 934 del 11.02.2010**. **Si sottolinea che a oggi le opere di urbanizzazione devono ancora essere ultimate e che in caso di trasferimento queste gravano sui futuri aventi causa**. I lavori ancora da ultimare ed i titoli abilitativi da presentare, a conclusione dell'iter finale per il rilascio dell'abitabilità sono i seguenti:

1. Depositare SCIA per opere di completamento per ciascun lotto di vendita;
2. Prendere contatti con la società GAIA per allaccio fognario (lotti 1,2,3,4,5,6);
3. Definire pratica in sanatoria per il riempimento canale – Comunità Montana (pervenuta al comune di Podenzana solo Autorizzazione ai fini del Vincolo Idrogeologico da parte dell'Unione di Comuni Montana Lunigiana (ex Comunità Montana);
4. Consegna opere in convenzione (asfalto serbatoio acqua, asfalto strada complesso residenziale, collegamento pubblica illuminazione, SCIA VVF per serbatoio GPL (gli impianti a gas di tutte le unità del complesso edilizio devono essere alimentare da impianto a G.P.L. canalizzato con piano di accumulo interrato nel terreno di cui alla part. ***), sistemazione scarpate, aree parcheggio, strada privata da completare, rivestimento muri e sentiero vecchia mulattiera).

Una volta ultimati e collaudati i lavori, le opere di urbanizzazione e le relative aree di sedime dovranno essere cedute al Comune di Podenzana.

In caso di trasferimento a terzi degli immobili ivi staggiti gli oneri di urbanizzazione vengo posti a carico dei futuri aventi causa in solido (art. 10). **L'importo degli oneri di urbanizzazione è quantificato nella Convenzione sopra citata in euro 58.291,36 totali, da suddividere tra le 8 unità facenti parte del complesso edilizio.** Sulla conformità catastale il CTU ha ribadito che l'unità immobiliare si presenta ancora da ultimare, che i posti auto risultano ultimati e che il perimetro esterno materializzato del lotto adibito a corte esclusiva presenta qualche differenza rispetto al confine catastale. Dal punto di vista urbanistico il lotto ricade "nell'Area B1 Insediamenti recentemente pianificati e attuati" e "nell'Area agricola residenziale e di margine E6" in base al Regolamento Urbanistico deliberato in data 09.04.2013 con delibera al n. 2. L'area è soggetta alla Convenzione *già citata*. **La descrizione del lotto risale al momento della stesura della perizia estimativa (26.05.2019) e della successiva integrazione (26.09.2019) a cui si fa espresso rinvio.**

Disponibilità dei beni: LIBERI.

Oneri condominiali: A oggi non risulta costituito il condominio. Si precisa, in ogni caso, che i debiti condominiali restano a carico dell'aggiudicatario nei limiti previsti dall'art. 63 disp. att. c.c.

Confini: L'abitazione confina a Nord con particella *** e particella ****, est con sub 15 e sub 1 della stessa particella; a sud con sub 1, ovest sub 17 stessa particella, salvo se altri e/o più esatti/recenti confini. I posti auto di cui al sub 15 confinano a Nord con sub 1 e 14 particella, salvo se altri e/o più esatti/recenti confini. Il terreno di cui alla particella *** confina con le particelle ***, ***, ***, ***, ****, ****, ****, strada

vicinale Casalina, Via del Gaggio, salvo se altri se altri e/o più esatti/recenti confini.

Vincoli pesi o limitazioni d'uso:

- CONVENZIONE EDILIZIA a favore del Comune di Podenzana (MS) REP. N. 934 del 11 febbraio 2010 registrata in data 15.02.2010 presso l'Ufficio del Registro di Aulla al n. 20 serie 1, nella quale i proprietari e l'attuatore (e gli aventi causa) si obbligano a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e di altra tipologia e a cedere gratuitamente le relative aree al Comune di Podenzana (MS);
- SERVITU' DI PASSO passiva trascritta il 14.07.2009 al n. 5024 di R.P. sul terreno di cui al mappale 713 a favore della proprietà della Sig.ra C*** L***, per sé e per gli aventi causa, dei mappali appartenenti al FG * identificati ai numeri ***, ***, ***, ***, *** e ****;
- SERVITU' DI PASSO passiva pedonale e carrabile trascritta il 02.08.2011 al n. 4933 di R.P. sul mappale **** sub 1 quale corte condominiale del compendio residenziale (mappale **** da sub 3 a sub 19) a favore della proprietà delle Sig.re C*** O*** e C*** S*** e per gli aventi causa, quindi a favore dei proprietari del terreno di cui al FG * mappale 583.

Si precisa che risulta un atto cautelare in forza di ordinanza Sequestro Conservativo Penale del Tribunale di La Spezia trascritto il 14.05.2012 al n. 2995 di R.P. richiesto dalla Tenenza della Guardia di Finanza di Sarzana (SP) su tutti i lotti staggiti ma in data 06.07.2012 è seguita una annotazione per RESTRIZIONE dell'atto cautelare, sempre su tutti i lotti.

Infine, si dà notizia che la società esecutata è oggi sottoposta a procedura concorsuale, pertanto, risulta trascritta Sentenza di Fallimento Rep 14/2019 emessa dal Tribunale di La Spezia in data 02.04.2019 trascritta il 03.05.2019 al n. RP 2966 sulla società fallita. Il Fallimento è intervenuto nella presente procedura esecutiva.

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

Si precisa che la continuità delle trascrizioni del terreno di cui alla particella 713 verrà ripristinata con trascrizione di accettazione tacita a cura e spese della procedura.

Regime fiscale della vendita: la cessione dell'unità immobiliare staggita avviene nell'esercizio d'impresa dal soggetto costruttore e, non essendo stata ultimata/ristrutturata, è da considerarsi soggetta ad IVA, ai sensi dell'art. 10 n. 8-bis) Dpr 633/72, (salvo diverse determinazioni da parte dell'Agenzia delle Entrate).

LOTTO TRE (3)

Vendita telematica sincrona: 10.02.2020 ore 12:00

Prezzo Base: euro 80.933,06

(euro OTTANTA MILA NOVECENTO TRENTA TRE/06)

Prezzo Offerto Minimo Ritenuto Ammissibile: euro 60.699,80

(euro SESSANTA MILA SEICENTO NOVANTA NOVE/80)

Cauzione: almeno il 10% del prezzo offerto

In caso di gara per pluralità di offerte: offerta minima in aumento euro 2.000,00 (euro DUEMILA/00)

Descrizione del Lotto Tre:

diritto della piena proprietà di porzione di fabbricato bifamiliare tipo "terra/tetto" corredato da corte pertinenziale annessa, due posti auto scoperti ad uso esclusivo di cui uno ubicato nell'area comune al complesso residenziale, oltre alla quota indivisa di un settimo (1/7) di terreno non edificabile su cui insistono le opere di urbanizzazione privata e pubblica. Tali beni sono ubicati in Podenzana (MS)

Strada Provinciale Podenzana 14 (via del Gaggio) e sono censiti presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Massa Carrara- Servizi Catastali- Catasto Fabbricati del suddetto Comune rispettivamente al Foglio * particella **** **subalterno 11** piano S1-T, cat. A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, ttl sup. catast. 77 mq (ttl escluse aree scoperte 77 mq), rendita catastale euro 568,10 (l'abitazione); al Foglio * particella **** **subalterno 12** piano S1 cat. C/6, classe 1, sup. catast. 21 mq, rendita catastale euro 75,40 (i due posti auto); al catasto Terreni Fg * particella 713 qualità seminativo cl. 2 sup. cat. 1246 mq, reddito dominicale € 4,50 e reddito agrario € 2,25 (il terreno di cui alla quota di 1/7 indivisa). Il tutto con diritti sulle parti comuni del complesso residenziale identificate al sub 1 particella **** (BCNC).
Trattasi di porzione immobiliare facente parte del complesso residenziale costituito da 4 (quattro) fabbricati di tipo bifamiliare (8 unità abitative) con ingresso indipendente e, precisamente, porzione di bifamiliare di civile abitazione composto da lavanderia, wc, cantina e due intercapedini, con annessa corte pertinenziale al piano primo sotto-strada e portico, bagno, disimpegno, soggiorno con angolo cottura, camera, balcone, terrazza e camminamento esterno al piano terra al quale si accede tramite scala interna (ancora da realizzare). L'immobile è ancora da ultimare internamente (è privo di intonaci, finestre, pavimenti, porte e sanitari e gli impianti sono da completare) ed è attualmente in stato di abbandono. Rifinito solo esternamente. Per il completamento dei lavori è necessario lo svolgimento delle opere di cui si allega computo metrico estimativo redatto dal CTU. Il tutto per una superficie equivalente di mq 90,63. I posti auto di pertinenza, identificati entrambi al sub 12 e assegnati in proprietà al fabbricato in questione, si trovano uno all'esterno della corte esclusiva e uno, con i segni degli stalli non tracciati a terra, all'interno dell'area comune di cui al sub 1. Il terreno di mq 1246 di cui alla quota indivisa di un settimo (1/7) è mediamente acclive, terrazzato, sul quale sono state realizzate le opere di urbanizzazione a servizio del recente complesso edilizio oggetto della medesima procedura esecutiva (lotti da 1 a 7) ed in parte occupato da opere di urbanizzazione pubblica (strada, parcheggio, aree a verde etc) da cedere al Comune una volta ultimate (secondo convenzione urbanistica REP. N. 934 del 11 febbraio 2010 allegata al del Permesso di Costruire n. 836 del 13 febbraio 2010 e successive varianti).
Conformità edilizia, catastale, urbanistica: secondo la Consulenza Tecnica d'Ufficio agli atti del fascicolo processuale cui si fa espresso rinvio, il complesso edilizio in oggetto è stato costruito in forza di Permesso a costruire N.836 rilasciato in data 13.02.2010 (la relativa pratica è stata presentata il 11.12.2009 al n. prot. 4965). Risultano, altresì, presenti le pratiche edilizie di seguito elencate:

- Permesso a costruire in sanatoria n. 2990/2010 per la realizzazione di bonifica dei terreni agricoli mediante deposito di terre naturali. La pratica, presentata in data 22.10.2010 al n. di prot. 4819, non è mai stata rilasciata;
- Deposito pratica sismica al Genio Civile n. 359 del 16.07.2010 per la costruzione di n. 4 fabbricati bifamiliari;
- Autorizzazione Vincolo Idrogeologico cui ha fatto seguito il Nulla Osta per Opere Edilizie in data 19.01.2010 al n. di prot. 427/8.1.3;
- SCIA N. 3295/2013 per completamento Opere per la costruzione di quattro fabbricati presentata in data 03.05.2013 al n. di prot. 2078;
- Deposito finale relativo al PdC 836/2013 e successive varianti presentato in data 23.03.2013 al n. di prot. 1541 (la pratica è stata in seguito integrata con prot. 2679 del 12.06.2013).

Il CTU ha dichiarato la NON conformità edilizia in quanto il fabbricato non è mai stato ultimato e la pratica edilizia, regolarmente depositata presso il Comune di Podenzana, risulta ormai scaduta. Il Ctu ha precisato che il piano terra, nonostante l'altezza interna di mt 2.70, non è destinato all'uso abitativo e al momento non sono consentiti cambi di destinazione d'uso (la destinazione legittima del piano interrato è

ad uso lavanderia/bagno/ripostiglio). Il CTU ha provveduto quindi a dettagliare le opere da sanare, indicandone modalità di sanatoria e costi nell'elaborato peritale a cui si fa espresso rinvio e ha elaborato un computo metrico estimativo delle opere da eseguire per il completamento dei lavori. **Infine, per il rilascio dell'abitabilità è, inoltre, necessaria l'ultimazione delle opere di urbanizzazione disciplinate con Convenzione Urbanistica Rep N. 934 del 11.02.2010**. **Si sottolinea che a oggi le opere di urbanizzazione devono ancora essere ultimate e che in caso di trasferimento queste gravano sui futuri aventi causa**. I lavori ancora da ultimare ed i titoli abilitativi da presentare, a conclusione dell'iter finale per il rilascio dell'abitabilità sono i seguenti:

1. Depositare SCIA per opere di completamento per ciascun lotto di vendita;
2. Prendere contatti con la società GAIA per allaccio fognario (lotti 1,2,3,4,5,6);
3. Definire pratica in sanatoria per il riempimento canale – Comunità Montana (pervenuta al comune di Podenzana solo Autorizzazione ai fini del Vincolo Idrogeologico da parte dell'Unione di Comuni Montana Lunigiana (ex Comunità Montana);
4. Consegna opere in convenzione (asfalto serbatoio acqua, asfalto strada complesso residenziale, collegamento pubblica illuminazione, SCIA VVF per serbatoio GPL (gli impianti a gas di tutte le unità del complesso edilizio devono essere alimentare da impianto a G.P.L. canalizzato con piano di accumulo interrato nel terreno di cui alla part. 713), sistemazione scarpate, aree parcheggio, strada privata da completare, rivestimento muri e sentiero vecchia mulattiera).

Una volta ultimati e collaudati i lavori, le opere di urbanizzazione e le relative aree di sedime dovranno essere cedute al Comune di Podenzana.

In caso di trasferimento a terzi degli immobili ivi staggiti gli oneri di urbanizzazione vengo posti a carico dei futuri aventi causa in solido (art. 10). **L'importo degli oneri di urbanizzazione è quantificato nella Convenzione sopra citata in euro 58.291,36 totali, da suddividere tra le 8 unità facenti parte del complesso edilizio.** Sulla conformità catastale il CTU ha ribadito che l'unità immobiliare si presenta ancora da ultimare, che i posti auto risultano ultimati e che il perimetro esterno materializzato del lotto adibito a corte esclusiva presenta qualche differenza rispetto al confine catastale. In particolare ha riscontrato la variazione del lotto recintato di proprietà: di fatto il sub 12 è per metà inglobato nel lotto di pertinenza del sub 11. Dal punto di vista urbanistico il lotto ricade "nell'Area B1 Insediamenti recentemente pianificati e attuati" e "nell'Area agricola residenziale e di margine E6" in base al Regolamento Urbanistico deliberato in data 09.04.2013 con delibera al n. 2. L'area è soggetta alla Convenzione *già citata*. **La descrizione del lotto risale al momento della stesura della perizia estimativa (26.05.2019) e della successiva integrazione (26.09.2019) a cui si fa espresso rinvio.**

Disponibilità dei beni: LIBERI.

Oneri condominiali: A oggi non risulta costituito il condominio. Si precisa, in ogni caso, che i debiti condominiali restano a carico dell'aggiudicatario nei limiti previsti dall'art. 63 disp. att. c.c.

Confini: L'abitazione confina a Nord con sub 1 e sub 12, a est e a sud con sub 1, a ovest con sub 10 del foglio * particella ****, salvo se altri e/o più esatti/recenti confini. I posti auto di cui al sub 12 confinano con sub 1, 11, 13, salvo se altri e/o più esatti/recenti confini. Il terreno di cui alla particella 713 confina con le particelle ***, ***, ***, ***, ****, ****, ****, strada vicinale Casalina, Via del Gaggio, salvo se altri se altri e/o più esatti/recenti confini.

Vincoli pesi o limitazioni d'uso:

- CONVENZIONE EDILIZIA a favore del Comune di Podenzana (MS) REP. N. 934 del 11 febbraio 2010 registrata in data 15.02.2010 presso l'Ufficio del Registro di Aulla al n. 20 serie 1, nella quale i proprietari e l'attuatore (e gli aventi causa) si obbligano a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e di altra tipologia e a cedere gratuitamente le relative aree al Comune di Podenzana (MS);

- SERVITU' DI PASSO passiva trascritta il 14.07.2009 al n. 5024 di R.P. sul terreno di cui al mappale 713 a favore della proprietà della Sig.ra C*** L***, per sé e per gli aventi causa, dei mappali appartenenti al FG * identificati ai numeri ***, ***, ***, ***, *** e ****;
- SERVITU' DI PASSO passiva pedonale e carrabile trascritta il 02.08.2011 al n. 4933 di R.P. sul mappale **** sub 1 quale corte condominiale del compendio residenziale (mappale **** da sub 3 a sub 19) a favore della proprietà delle Sig.re C*** O*** e C*** S*** e per gli aventi causa, quindi a favore dei proprietari del terreno di cui al FG * mappale 583.

Si precisa che risulta un atto cautelare in forza di ordinanza Sequestro Conservativo Penale del Tribunale di La Spezia trascritto il 14.05.2012 al n. 2995 di R.P. richiesto dalla Tenenza della Guardia di Finanza di Sarzana (SP) su tutti i lotti staggiti ma in data 06.07.2012 è seguita una annotazione per RESTRIZIONE dell'atto cautelare, sempre su tutti i lotti.

Infine, si dà notizia che la società esecutata è oggi sottoposta a procedura concorsuale, pertanto, risulta trascritta Sentenza di Fallimento Rep 14/2019 emessa dal Tribunale di La Spezia in data 02.04.2019 trascritta il 03.05.2019 al n. RP 2966 sulla società fallita. Il Fallimento è intervenuto nella presente procedura esecutiva.

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

Si precisa che la continuità delle trascrizioni del terreno di cui alla particella 713 verrà ripristinata con trascrizione di accettazione tacita a cura e spese della procedura.

Regime fiscale della vendita: la cessione dell'unità immobiliare staggita avviene nell'esercizio d'impresa dal soggetto costruttore e, non essendo stata ultimata/ristrutturata, è da considerarsi soggetta ad IVA, ai sensi dell'art. 10 n. 8-bis) Dpr 633/72, (salvo diverse determinazioni da parte dell'Agenzia delle Entrate).

LOTTO QUATTRO (4)

Vendita telematica sincrona: 10.02.2020 ore 12:00

Prezzo Base: euro 87.575,86

(euro OTTANTA SETTE MILA CINQUECENTO SETTANTA CINQUE/86)

Prezzo Offerto Minimo Ritenuto Ammissibile: euro 65.681,90

(euro SESSANTA CINQUE MILA SEICENTO OTTANTUNO/90)

Cauzione: almeno il 10% del prezzo offerto

In caso di gara per pluralità di offerte: offerta minima in aumento euro 2.000,00 (euro DUEMILA/00)

Descrizione del Lotto Quattro:

diritto della piena proprietà di porzione di fabbricato bifamiliare tipo "terra/tetto" corredato da corte pertinenziale annessa, due posti auto scoperti ad uso esclusivo, oltre alla quota indivisa di un settimo (1/7) di terreno non edificabile su cui insistono le opere di urbanizzazione privata e pubblica. Tali beni sono ubicati in Podenzana (MS) Strada Provinciale Podenzana 14 (via del Gaggio) e sono censiti presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Massa Carrara- Servizi Catastali- Catasto Fabbricati del suddetto Comune rispettivamente al Foglio * particella **** **subalterno 10** piano S1-T, cat. A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, ttl sup. catast. 77 mq (ttl escluse aree scoperte 77 mq), rendita catastale euro 568,10 (l'abitazione); al Foglio * particella **** **subalterno 9** piano S1 cat. C/6, classe 1, sup. catast. 22 mq, rendita catastale euro 82,94 (i due posti auto); al catasto Terreni Fg * particella 713 qualità seminativo cl. 2

sup. cat. 1246 mq, reddito dominicale € 4,50 e reddito agrario € 2,25 (il terreno di cui alla quota di 1/7 indivisa). Il tutto con diritti sulle parti comuni del complesso residenziale identificate al sub 1 particella **** (BCNC).

Trattasi di porzione immobiliare facente parte del complesso residenziale costituito da 4 (quattro) fabbricati di tipo bifamiliare (8 unità abitative) con ingresso indipendente e, precisamente, porzione di bifamiliare di civile abitazione composto da lavanderia, wc, cantina e due intercapedini, con annessa corte pertinenziale al piano primo sotto-strada e portico, bagno, disimpegno, soggiorno con angolo cottura, camera, balcone, terrazza e camminamento esterno al piano terra al quale si accede tramite scala interna (ancora da realizzare). L'immobile è ancora da ultimare internamente (è privo di intonaci, finestre, pavimenti, porte e sanitari e gli impianti sono da completare) ed è attualmente in stato di abbandono. Rifinito solo esternamente. Per il completamento dei lavori è necessario lo svolgimento delle opere di cui si allega computo metrico estimativo redatto dal CTU. Il tutto per una superficie equivalente di mq 93,19. I posti auto di pertinenza, identificati entrambi al sub 9 e assegnati in proprietà al fabbricato in questione, si trovano entrambi lungo la strada di accesso comune (sub 1) ma ubicati all'esterno del lotto recintato di pertinenza. Il terreno di mq 1246 di cui alla quota indivisa di un settimo (1/7) è mediamente acclive, terrazzato, sul quale sono state realizzate le opere di urbanizzazione a servizio del recente complesso edilizio oggetto della medesima procedura esecutiva (lotti da 1 a 7) ed in parte occupato da opere di urbanizzazione pubblica (strada, parcheggio, aree a verde etc) da cedere al Comune una volta ultimate (secondo convenzione urbanistica REP. N. 934 del 11 febbraio 2010 allegata al del Permesso di Costruire n. 836 del 13 febbraio 2010 e successive varianti).

Conformità edilizia, catastale, urbanistica: secondo la Consulenza Tecnica d'Ufficio agli atti del fascicolo processuale cui si fa espresso rinvio, il complesso edilizio in oggetto è stato costruito in forza di Permesso a costruire N.836 rilasciato in data 13.02.2010 (la relativa pratica è stata presentata il 11.12.2009 al n. prot. 4965). Risultano, altresì, presenti le pratiche edilizie di seguito elencate:

- Permesso a costruire in sanatoria n. 2990/2010 per la realizzazione di bonifica dei terreni agricoli mediante deposito di terre naturali. La pratica, presentata in data 22.10.2010 al n. di prot. 4819, non è mai stata rilasciata;
- Deposito pratica sismica al Genio Civile n. 359 del 16.07.2010 per la costruzione di n. 4 fabbricati bifamiliari;
- Autorizzazione Vincolo Idrogeologico cui ha fatto seguito il Nulla Osta per Opere Edilizie in data 19.01.2010 al n. di prot. 427/8.1.3;
- SCIA N. 3295/2013 per completamento Opere per la costruzione di quattro fabbricati presentata in data 03.05.2013 al n. di prot. 2078;
- Deposito finale relativo al PdC 836/2013 e successive varianti presentato in data 23.03.2013 al n. di prot. 1541 (la pratica è stata in seguito integrata con prot. 2679 del 12.06.2013).

Il CTU ha dichiarato la NON conformità edilizia in quanto il fabbricato non è mai stato ultimato e la pratica edilizia, regolarmente depositata presso il Comune di Podenzana, risulta ormai scaduta. Il Ctu ha precisato che il piano terra, nonostante l'altezza interna di mt 2.70, non è destinato all'uso abitativo e al momento non sono consentiti cambi di destinazione d'uso (la destinazione legittima del piano interrato è ad uso lavanderia/bagno/ripostiglio). Il CTU ha provveduto quindi a dettagliare le opere da sanare, indicandone modalità di sanatoria e costi nell'elaborato peritale a cui si fa espresso rinvio e ha elaborato un computo metrico estimativo delle opere da eseguire per il completamento dei lavori. **Infine, per il rilascio dell'abitabilità è, inoltre, necessaria l'ultimazione delle opere di urbanizzazione disciplinate con Convenzione Urbanistica Rep N. 934 del 11.02.2010**. **Si sottolinea che a oggi le opere di**

urbanizzazione devono ancora essere ultimate e che in caso di trasferimento queste gravano sui futuri aventi causa. I lavori ancora da ultimare ed i titoli abilitativi da presentare, a conclusione dell'iter finale per il rilascio dell'abitabilità sono i seguenti:

1. Depositare SCIA per opere di completamento per ciascun lotto di vendita;
2. Prendere contatti con la società GAIA per allaccio fognario (lotti 1,2,3,4,5,6);
3. Definire pratica in sanatoria per il riempimento canale – Comunità Montana (pervenuta al comune di Podenzana solo Autorizzazione ai fini del Vincolo Idrogeologico da parte dell'Unione di Comuni Montana Lunigiana (ex Comunità Montana);
4. Consegna opere in convenzione (asfalto serbatoio acqua, asfalto strada complesso residenziale, collegamento pubblica illuminazione, SCIA VVF per serbatoio GPL (gli impianti a gas di tutte le unità del complesso edilizio devono essere alimentare da impianto a G.P.L. canalizzato con piano di accumulo interrato nel terreno di cui alla part. 713), sistemazione scarpate, aree parcheggio, strada privata da completare, rivestimento muri e sentiero vecchia mulattiera).

Una volta ultimati e collaudati i lavori, le opere di urbanizzazione e le relative aree di sedime dovranno essere cedute al Comune di Podenzana.

In caso di trasferimento a terzi degli immobili ivi staggiti gli oneri di urbanizzazione vengo posti a carico dei futuri aventi causa in solido (art. 10). **L'importo degli oneri di urbanizzazione è quantificato nella Convenzione sopra citata in euro 58.291,36 totali, da suddividere tra le 8 unità facenti parte del complesso edilizio.** Sulla conformità catastale il CTU ha ribadito che l'unità immobiliare si presenta ancora da ultimare, che i posti auto risultano ultimati e che il perimetro esterno materializzato del lotto adibito a corte esclusiva presenta qualche differenza rispetto al confine catastale. Dal punto di vista urbanistico il lotto ricade "nell'Area B1 Insediamenti recentemente pianificati e attuati" e "nell'Area agricola residenziale e di margine E6" in base al Regolamento Urbanistico deliberato in data 09.04.2013 con delibera al n. 2. L'area è soggetta alla Convenzione *già citata*. **La descrizione del lotto risale al momento della stesura della perizia estimativa (26.05.2019) e della successiva integrazione (26.09.2019) a cui si fa espresso rinvio.**

Disponibilità dei beni: LIBERI.

Oneri condominiali: A oggi non risulta costituito il condominio. Si precisa, in ogni caso, che i debiti condominiali restano a carico dell'aggiudicatario nei limiti previsti dall'art. 63 disp. att. c.c.

Confini: L'abitazione confina a Nord con sub 1 e sub 13, a est con sub 11, a sud con il sub 1 e 9, a ovest con sub 1 e 4 del foglio * particella ****, salvo se altri e/o più esatti/recenti confini. I posti auto di cui al sub 9 confinano con sub 1, 4, 10, salvo se altri e/o più esatti/recenti confini. Il terreno di cui alla particella 713 confina con le particelle ***, ***, ***, ***, ****, ****, ****, strada vicinale Casalina, Via del Gaggio, salvo se altri se altri e/o più esatti/recenti confini.

Vincoli pesi o limitazioni d'uso:

- CONVENZIONE EDILIZIA a favore del Comune di Podenzana (MS) REP. N. 934 del 11 febbraio 2010 registrata in data 15.02.2010 presso l'Ufficio del Registro di Aulla al n. 20 serie 1, nella quale i proprietari e l'attuatore (e gli aventi causa) si obbligano a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e di altra tipologia e a cedere gratuitamente le relative aree al Comune di Podenzana (MS);
- SERVITU' DI PASSO passiva trascritta il 14.07.2009 al n. 5024 di R.P. sul terreno di cui al mappale 713 a favore della proprietà della Sig.ra C*** L***, per sé e per gli aventi causa, dei mappali appartenenti al FG * identificati ai numeri ***, ***, ***, ***, *** e ****;
- SERVITU' DI PASSO passiva pedonale e carrabile trascritta il 02.08.2011 al n. 4933 di R.P. sul mappale **** sub 1 quale corte condominiale del compendio residenziale (mappale **** da sub 3 a

sub 19) a favore della proprietà delle Sig.re C*** O*** e C*** S*** e per gli aventi causa, quindi a favore dei proprietari del terreno di cui al FG * mappale 583.

Si precisa che risulta un atto cautelare in forza di ordinanza Sequestro Conservativo Penale del Tribunale di La Spezia trascritto il 14.05.2012 al n. 2995 di R.P. richiesto dalla Tenenza della Guardia di Finanza di Sarzana (SP) su tutti i lotti staggiti ma in data 06.07.2012 è seguita una annotazione per RESTRIZIONE dell'atto cautelare, sempre su tutti i lotti.

Infine, si dà notizia che la società esecutata è oggi sottoposta a procedura concorsuale, pertanto, risulta trascritta Sentenza di Fallimento Rep 14/2019 emessa dal Tribunale di La Spezia in data 02.04.2019 trascritta il 03.05.2019 al n. RP 2966 sulla società fallita. Il Fallimento è intervenuto nella presente procedura esecutiva.

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

Si precisa che la continuità delle trascrizioni del terreno di cui alla particella 783 verrà ripristinata con trascrizione di accettazione tacita a cura e spese della procedura.

Regime fiscale della vendita: la cessione dell'unità immobiliare staggita avviene nell'esercizio d'impresa dal soggetto costruttore e, non essendo stata ultimata/ristrutturata, è da considerarsi soggetta ad IVA, ai sensi dell'art. 10 n. 8-bis) Dpr 633/72, (salvo diverse determinazioni da parte dell'Agenzia delle Entrate).

LOTTO CINQUE (5)

Vendita telematica sincrona: 10.02.2020 ore 12:00

Prezzo Base: euro 89.904,38

(euro OTTANTA NOVE MILA NOVECENTO QUATTRO/38)

Prezzo Offerto Minimo Ritenuto Ammissibile: euro 67.428,29

(euro SESSANTA SETTE MILA QUATTROCENTO VENTOTTO/29)

Cauzione: almeno il 10% del prezzo offerto

In caso di gara per pluralità di offerte: offerta minima in aumento euro 2.000,00 (euro DUEMILA/00)

Descrizione del Lotto Cinque:

diritto della piena proprietà di porzione di fabbricato bifamiliare tipo "terra/tetto" corredato da corte pertinenziale annessa, garage di mq 25 con possibilità di parcheggio di n. 2 posti auto, oltre alla quota indivisa di un settimo (1/7) di terreno non edificabile su cui insistono le opere di urbanizzazione privata e pubblica. Tali beni sono ubicati in Podenzana (MS) Strada Provinciale Podenzana 14 (via del Gaggio) e sono censiti presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Massa Carrara- Servizi Catastali- Catasto Fabbricati del suddetto Comune rispettivamente al Foglio * particella **** **subalterno 4** piano S1-T, cat. A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, ttl sup. catast. 78 mq (ttl escluse aree scoperte 78 mq), rendita catastale euro 568,10 (l'abitazione); al Foglio * particella **** **subalterno 19** piano S2 cat. C/6, classe 3, sup. catast. 31 mq, rendita catastale euro 132,94 (garage); al catasto Terreni Fg * particella 713 qualità seminativo cl. 2 sup. cat. 1246 mq, reddito dominicale € 4,50 e reddito agrario € 2,25 (il terreno di cui alla quota di 1/7 indivisa). Il tutto con diritti sulle parti comuni del complesso residenziale identificate al sub 1 particella **** (BCNC) e al sub 2 stessa particella, quale BCNC ai sub 3 e 4, (scala esterna e pianerottolo di accesso alle abitazioni di cui al sub 3 e sub 4).

Trattasi di porzione immobiliare facente parte del complesso residenziale costituito da 4 (quattro) fabbricati

di tipo bifamiliare (8 unità abitative) con ingresso indipendente e, precisamente, porzione di bifamiliare di civile abitazione composto da lavanderia, wc, cantina e due intercapedini, con annessa corte pertinenziale al piano primo sotto-strada e portico, bagno, disimpegno, soggiorno con angolo cottura, camera, balcone, terrazza e camminamento esterno al piano terra al quale si accede tramite scala interna (ancora da realizzare). L'immobile è ancora da ultimare internamente (è privo di intonaci, finestre, pavimenti, porte e sanitari e gli impianti sono da completare) ed è attualmente in stato di abbandono. Rifinito solo esternamente. Per il completamento dei lavori è necessario lo svolgimento delle opere di cui si allega computo metrico estimativo redatto dal CTU. Il tutto per una superficie equivalente di mq 93,23. Il garage interrato identificato al sub 19, posto nelle vicinanze dell'abitazione principale, è composto da un unico vano a pianta regolare di mq 25 circa, è privo di pavimentazione e rifiniture ed è accessibile mediante porta basculante, non funzionante, direttamente dalla strada comune al sub 1. Il terreno di mq 1246 di cui alla quota indivisa di un settimo (1/7) è mediamente acclive, terrazzato, sul quale sono state realizzate le opere di urbanizzazione a servizio del recente complesso edilizio oggetto della medesima procedura esecutiva (lotti da 1 a 7) ed in parte occupato da opere di urbanizzazione pubblica (strada, parcheggio, aree a verde etc) da cedere al Comune una volta ultimate (secondo convenzione urbanistica REP. N. 934 del 11 febbraio 2010 allegata al del Permesso di Costruire n. 836 del 13 febbraio 2010 e successive varianti).

Conformità edilizia, catastale, urbanistica: secondo la Consulenza Tecnica d'Ufficio agli atti del fascicolo processuale cui si fa espresso rinvio, il complesso edilizio in oggetto è stato costruito in forza di Permesso a costruire N.836 rilasciato in data 13.02.2010 (la relativa pratica è stata presentata il 11.12.2009 al n. prot. 4965). Risultano, altresì, presenti le pratiche edilizie di seguito elencate:

- Permesso a costruire in sanatoria n. 2990/2010 per la realizzazione di bonifica dei terreni agricoli mediante deposito di terre naturali. La pratica, presentata in data 22.10.2010 al n. di prot. 4819, non è mai stata rilasciata;
- Deposito pratica sismica al Genio Civile n. 359 del 16.07.2010 per la costruzione di n. 4 fabbricati bifamiliari;
- Autorizzazione Vincolo Idrogeologico cui ha fatto seguito il Nulla Osta per Opere Edilizie in data 19.01.2010 al n. di prot. 427/8.1.3;
- SCIA N. 3295/2013 per completamento Opere per la costruzione di quattro fabbricati presentata in data 03.05.2013 al n. di prot. 2078;
- Deposito finale relativo al PdC 836/2013 e successive varianti presentato in data 23.03.2013 al n. di prot. 1541 (la pratica è stata in seguito integrata con prot. 2679 del 12.06.2013).

Il CTU ha dichiarato la NON conformità edilizia in quanto il fabbricato non è mai stato ultimato e la pratica edilizia, regolarmente depositata presso il Comune di Podenzana, risulta ormai scaduta. Il Ctu ha precisato che il piano terra, nonostante l'altezza interna di mt 2.70, non è destinato all'uso abitativo e al momento non sono consentiti cambi di destinazione d'uso (la destinazione legittima del piano interrato è ad uso lavanderia/bagno/ripostiglio). Il CTU ha provveduto quindi a dettagliare le opere da sanare, indicandone modalità di sanatoria e costi nell'elaborato peritale a cui si fa espresso rinvio e ha elaborato un computo metrico estimativo delle opere da eseguire per il completamento dei lavori. **Infine, per il rilascio dell'abitabilità è, inoltre, necessaria l'ultimazione delle opere di urbanizzazione disciplinate con Convenzione Urbanistica Rep N. 934 del 11.02.2010**. **Si sottolinea che a oggi le opere di urbanizzazione devono ancora essere ultimate e che in caso di trasferimento queste gravano sui futuri aventi causa**. I lavori ancora da ultimare ed i titoli abilitativi da presentare, a conclusione dell'iter finale per il rilascio dell'abitabilità sono i seguenti:

1. Depositare SCIA per opere di completamento per ciascun lotto di vendita;

2. Prendere contatti con la società GAIA per allaccio fognario (lotti 1,2,3,4,5,6);

3. Definire pratica in sanatoria per il riempimento canale – Comunità Montana (pervenuta al comune di Podenzana solo Autorizzazione ai fini del Vincolo Idrogeologico da parte dell'Unione di Comuni Montana Lunigiana (ex Comunità Montana);

4. Consegna opere in convenzione (asfalto serbatoio acqua, asfalto strada complesso residenziale, collegamento pubblica illuminazione, SCIA VVF per serbatoio GPL (gli impianti a gas di tutte le unità del complesso edilizio devono essere alimentare da impianto a G.P.L. canalizzato con piano di accumulo interrato nel terreno di cui alla part. ***), sistemazione scarpate, aree parcheggio, strada privata da completare, rivestimento muri e sentiero vecchia mulattiera).

Una volta ultimati e collaudati i lavori, le opere di urbanizzazione e le relative aree di sedime dovranno essere cedute al Comune di Podenzana.

In caso di trasferimento a terzi degli immobili ivi staggiti gli oneri di urbanizzazione vengo posti a carico dei futuri aventi causa in solido (art. 10). L'importo degli oneri di urbanizzazione è quantificato nella Convenzione sopra citata in euro 58.291,36 totali, da suddividere tra le 8 unità facenti parte del complesso edilizio. Sulla conformità catastale il CTU ha ribadito che l'unità immobiliare si presenta ancora da ultimare, che il garage non è pavimentato e che il perimetro esterno materializzato del lotto adibito a corte esclusiva presenta qualche differenza rispetto al confine catastale. Dal punto di vista urbanistico il lotto ricade "nell'Area B1 Insediamenti recentemente pianificati e attuati" e "nell'Area agricola residenziale e di margine E6" in base al Regolamento Urbanistico deliberato in data 09.04.2013 con delibera al n. 2. L'area è soggetta alla Convenzione *già citata*. **La descrizione del lotto risale al momento della stesura della perizia estimativa (26.05.2019) e della successiva integrazione (26.09.2019) a cui si fa espresso rinvio.**

Disponibilità dei beni: LIBERI.

Oneri condominiali: A oggi non risulta costituito il condominio. Si precisa, in ogni caso, che i debiti condominiali restano a carico dell'aggiudicatario nei limiti previsti dall'art. 63 disp. att. c.c.

Confini: L'abitazione confina a Nord con sub 1 e sub 17, a est con sub 9 e 10, a sud con sub 1 e 2, a ovest con sub 3 del foglio * particella ****, salvo se altri e/o più esatti/recenti confini. Il garage confina con sub 1 e sub 18, salvo se altri e/o più esatti/recenti confini. Il terreno di cui alla particella 713 confina con le particelle ***, ***, ***, ***, ****, ****, ****, strada vicinale Casalina, Via del Gaggio, salvo se altri e/o più esatti/recenti confini. Il BCNC (sub 2) ai sub 3 (di proprietà di terzi) e sub 4 confina coi sub 1, 4, 3, salvo se altri e/o più esatti/recenti confini.

Vincoli pesi o limitazioni d'uso:

- CONVENZIONE EDILIZIA a favore del Comune di Podenzana (MS) REP. N. 934 del 11 febbraio 2010 registrata in data 15.02.2010 presso l'Ufficio del Registro di Aulla al n. 20 serie 1, nella quale i proprietari e l'attuatore (e gli aventi causa) si obbligano a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e di altra tipologia e a cedere gratuitamente le relative aree al Comune di Podenzana (MS);
- SERVITU' DI PASSO passiva trascritta il 14.07.2009 al n. 5024 di R.P. sul terreno di cui al mappale 713 a favore della proprietà della Sig.ra C*** L***, per sé e per gli aventi causa, dei mappali appartenenti al FG * identificati ai numeri ***, ***, ***, ***, *** e ****;
- SERVITU' DI PASSO passiva pedonale e carrabile trascritta il 02.08.2011 al n. 4933 di R.P. sul mappale **** sub 1 quale corte condominiale del compendio residenziale (mappale **** da sub 3 a sub 19) a favore della proprietà delle Sig.re C*** O*** e C*** S*** e per gli aventi causa, quindi a favore dei proprietari del terreno di cui al FG * mappale 583.

Si precisa che risulta un atto cautelare in forza di ordinanza Sequestro Conservativo Penale del Tribunale di La Spezia trascritto il 14.05.2012 al n. 2995 di R.P. richiesto dalla Tenenza della Guardia di Finanza di Sarzana (SP) su tutti i lotti staggiti ma in data 06.07.2012 è seguita una annotazione per RESTRIZIONE dell'atto cautelare, sempre su tutti i lotti. Sui subalterni 4, 7 e 19 risulta, inoltre, trascritto un Decreto di Sequestro Preventivo Art. 1 C. 143 L. 244/07 trascritto il 19.04.2013 al n. 2269 di RP sui subalterni di cui al mappale **** n. 4, 7 e 19 ma tale formalità risulta poi essere stata ristretta in data 07.03.2014 con annotazione n. 189.
Infine, si dà notizia che la società esecutata è oggi sottoposta a procedura concorsuale, pertanto, risulta trascritta Sentenza di Fallimento Rep 14/2019 emessa dal Tribunale di La Spezia in data 02.04.2019 trascritta il 03.05.2019 al n. RP 2966 sulla società fallita. Il Fallimento è intervenuto nella presente procedura esecutiva.
Non sono presenti ipoteche/pignoramenti che non saranno cancellati a cura della procedura.
Si precisa che la continuità delle trascrizioni del terreno di cui alla particella 713 verrà ripristinata con trascrizione di accettazione tacita a cura e spese della procedura.
Regime fiscale della vendita: la cessione dell'unità immobiliare staggita avviene nell'esercizio d'impresa dal soggetto costruttore e, non essendo stata ultimata/ristrutturata, è da considerarsi soggetta ad IVA, ai sensi dell'art. 10 n. 8-bis) Dpr 633/72, (salvo diverse determinazioni da parte dell'Agenzia delle Entrate).

LOTTO SEI (6)

Vendita telematica sincrona: 10.02.2020 ore 12:00

Prezzo Base: euro 86.986,93

(euro OTTANTA SEI MILA NOVECENTO OTTANTA SEI/93)

Prezzo Offerto Minimo Ritenuto Ammissibile: euro 65.240,20

(euro SESSANTA CINQUE MILA DUECENTO QUANTARANTA/20)

Cauzione: almeno il 10% del prezzo offerto

In caso di gara per pluralità di offerte: offerta minima in aumento euro 2.000,00 (euro DUEMILA/00)

Descrizione del Lotto Sei:

diritto della piena proprietà di porzione di fabbricato bifamiliare tipo "terra/tetto" corredato da corte pertinenziale annessa, due posti auto scoperti ad uso esclusivo, oltre alla quota indivisa di un settimo (1/7) di terreno non edificabile su cui insistono le opere di urbanizzazione privata e pubblica. Tali beni sono ubicati in Podenzana (MS) Strada Provinciale Podenzana 14 (via del Gaggio) e sono censiti presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Massa Carrara- Servizi Catastali- Catasto Fabbricati del suddetto Comune rispettivamente al Foglio * particella **** **subalterno 7** piano S1-T, cat. A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, ttl sup. catast. 77 mq (ttl escluse aree scoperte 77 mq), rendita catastale euro 568,10 (l'abitazione); al Foglio * particella **** **subalterno 5** piano S1 cat. C/6, classe 1, sup. catast. 21 mq, rendita catastale euro 75,40 (i due posti auto); al catasto Terreni Fg * particella 713 qualità seminativo cl. 2 sup. cat. 1246 mq, reddito dominicale € 4,50 e reddito agrario € 2,25 (il terreno di cui alla quota di 1/7 indivisa). Il tutto con diritti sulle parti comuni del complesso residenziale identificate al sub 1 particella **** (BCNC).
Trattasi di porzione immobiliare facente parte del complesso residenziale costituito da 4 (quattro) fabbricati di tipo bifamiliare (8 unità abitative) con ingresso indipendente e, precisamente, porzione di bifamiliare di civile abitazione composto da lavanderia, wc, cantina e due intercapedini, con annessa corte pertinenziale al

piano primo sotto-strada e portico, bagno, disimpegno, soggiorno con angolo cottura, camera, balcone, terrazza e camminamento esterno al piano terra al quale si accede tramite scala interna (ancora da realizzare). L'immobile è ancora da ultimare internamente (è privo di intonaci, finestre, pavimenti, porte e sanitari e gli impianti sono da completare) ed è attualmente in stato di abbandono. Rifinito solo esternamente. Per il completamento dei lavori è necessario lo svolgimento delle opere di cui si allega computo metrico estimativo redatto dal CTU. Come meglio descritto nell'elaborato peritale, a seguito di evento meteorico, si segnala la scoperchiatura parziale della copertura sovrastante la camera al piano terra. Il tutto per una superficie equivalente di mq 94,99. I posti auto di pertinenza, identificati entrambi al sub 5 e assegnati in proprietà al fabbricato in questione, si trovano entrambi all'esterno del lotto recintato di pertinenza, comunque a confine dello stesso e a poche decine di metri dall'ingresso dell'abitazione. Il terreno di mq 1246 di cui alla quota indivisa di un settimo (1/7) è mediamente acclive, terrazzato, sul quale sono state realizzate le opere di urbanizzazione a servizio del recente complesso edilizio oggetto della medesima procedura esecutiva (lotti da 1 a 7) ed in parte occupato da opere di urbanizzazione pubblica (strada, parcheggio, aree a verde etc) da cedere al Comune una volta ultimate (secondo convenzione urbanistica REP. N. 934 del 11 febbraio 2010 allegata al del Permesso di Costruire n. 836 del 13 febbraio 2010 e successive varianti).

Conformità edilizia, catastale, urbanistica: secondo la Consulenza Tecnica d'Ufficio agli atti del fascicolo processuale cui si fa espresso rinvio, il complesso edilizio in oggetto è stato costruito in forza di Permesso a costruire N.836 rilasciato in data 13.02.2010 (la relativa pratica è stata presentata il 11.12.2009 al n. prot. 4965). Risultano, altresì, presenti le pratiche edilizie di seguito elencate:

- Permesso a costruire in sanatoria n. 2990/2010 per la realizzazione di bonifica dei terreni agricoli mediante deposito di terre naturali. La pratica, presentata in data 22.10.2010 al n. di prot. 4819, non è mai stata rilasciata;
- Deposito pratica sismica al Genio Civile n. 359 del 16.07.2010 per la costruzione di n. 4 fabbricati bifamiliari;
- Autorizzazione Vincolo Idrogeologico cui ha fatto seguito il Nulla Osta per Opere Edilizie in data 19.01.2010 al n. di prot. 427/8.1.3;
- SCIA N. 3295/2013 per completamento Opere per la costruzione di quattro fabbricati presentata in data 03.05.2013 al n. di prot. 2078;
- Deposito finale relativo al PdC 836/2013 e successive varianti presentato in data 23.03.2013 al n. di prot. 1541 (la pratica è stata in seguito integrata con prot. 2679 del 12.06.2013).

Il CTU ha dichiarato la NON conformità edilizia in quanto, oltre ad aver riscontrato variazioni degli spazi interni, ha rilevato che il fabbricato non è mai stato ultimato e la pratica edilizia, regolarmente depositata presso il Comune di Podenzana, risulta ormai scaduta. Il Ctu ha precisato che il piano terra, nonostante l'altezza interna di mt 2.70, non è destinato all'uso abitativo e al momento non sono consentiti cambi di destinazione d'uso (la destinazione legittima del piano interrato è ad uso lavanderia/bagno/ripostiglio). Il CTU ha provveduto quindi a dettagliare le opere da sanare, indicandone modalità di sanatoria e costi nell'elaborato peritale a cui si fa espresso rinvio e ha elaborato un computo metrico estimativo delle opere da eseguire per il completamento dei lavori. **Infine, per il rilascio dell'abitabilità è, inoltre, necessaria l'ultimazione delle opere di urbanizzazione disciplinate con Convenzione Urbanistica Rep N. 934 del 11.02.2010**. **Si sottolinea che a oggi le opere di urbanizzazione devono ancora essere ultimate e che in caso di trasferimento queste gravano sui futuri aventi causa**. I lavori ancora da ultimare ed i titoli abilitativi da presentare, a conclusione dell'iter finale per il rilascio dell'abitabilità sono i seguenti:

1. Depositare SCIA per opere di completamento per ciascun lotto di vendita;

2. Prendere contatti con la società GAIA per allaccio fognario (lotti 1,2,3,4,5,6);

3. Definire pratica in sanatoria per il riempimento canale – Comunità Montana (pervenuta al comune di Podenzana solo Autorizzazione ai fini del Vincolo Idrogeologico da parte dell'Unione di Comuni Montana Lunigiana (ex Comunità Montana);

4. Consegna opere in convenzione (asfalto serbatoio acqua, asfalto strada complesso residenziale, collegamento pubblica illuminazione, SCIA VVF per serbatoio GPL (gli impianti a gas di tutte le unità del complesso edilizio devono essere alimentare da impianto a G.P.L. canalizzato con piano di accumulo interrato nel terreno di cui alla part. 713), sistemazione scarpate, aree parcheggio, strada privata da completare, rivestimento muri e sentiero vecchia mulattiera).

Una volta ultimati e collaudati i lavori, le opere di urbanizzazione e le relative aree di sedime dovranno essere cedute al Comune di Podenzana.

In caso di trasferimento a terzi degli immobili ivi staggiti gli oneri di urbanizzazione vengo posti a carico dei futuri aventi causa in solido (art. 10). L'importo degli oneri di urbanizzazione è quantificato nella Convenzione sopra citata in euro 58.291,36 totali, da suddividere tra le 8 unità facenti parte del complesso edilizio. Sulla conformità catastale il CTU ha ribadito che l'unità immobiliare si presenta ancora da ultimare, che i posti auto risultano ultimati e che il perimetro esterno materializzato del lotto adibito a corte esclusiva presenta qualche differenza rispetto al confine catastale. Dal punto di vista urbanistico il lotto ricade "nell'Area B1 Insediamenti recentemente pianificati e attuati" e "nell'Area agricola residenziale e di margine E6" in base al Regolamento Urbanistico deliberato in data 09.04.2013 con delibera al n. 2. L'area è soggetta alla Convenzione *già citata*. **La descrizione del lotto risale al momento della stesura della perizia estimativa (26.05.2019) e della successiva integrazione (26.09.2019) a cui si fa espresso rinvio.**

Disponibilità dei beni: LIBERI.

Oneri condominiali: A oggi non risulta costituito il condominio. Si precisa, in ogni caso, che i debiti condominiali restano a carico dell'aggiudicatario nei limiti previsti dall'art. 63 disp. att. c.c.

Confini: L'abitazione confina a Nord con sub 5 e sub 6, a est con sub 8, a ovest con sub 1 del foglio * particella ****, salvo se altri e/o più esatti/recenti confini. I posti auto di cui al sub 5 confinano con sub 1, 6 e 7, salvo se altri e/o più esatti/recenti confini. Il terreno di cui alla particella 713 confina con le particelle ***, ***, ***, ***, ****, ****, ****, strada vicinale Casalina, Via del Gaggio, salvo se altri e/o più esatti/recenti confini.

Vincoli pesi o limitazioni d'uso:

- CONVENZIONE EDILIZIA a favore del Comune di Podenzana (MS) REP. N. 934 del 11 febbraio 2010 registrata in data 15.02.2010 presso l'Ufficio del Registro di Aulla al n. 20 serie 1, nella quale i proprietari e l'attuatore (e gli aventi causa) si obbligano a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e di altra tipologia e a cedere gratuitamente le relative aree al Comune di Podenzana (MS);
- SERVITU' DI PASSO passiva trascritta il 14.07.2009 al n. 5024 di R.P. sul terreno di cui al mappale 713 a favore della proprietà della Sig.ra C*** L***, per sé e per gli aventi causa, dei mappali appartenenti al FG * identificati ai numeri ***, ***, ***, ***, *** e ****;
- SERVITU' DI PASSO passiva pedonale e carrabile trascritta il 02.08.2011 al n. 4933 di R.P. sul mappale **** sub 1 quale corte condominiale del compendio residenziale (mappale **** da sub 3 a sub 19) a favore della proprietà delle Sig.re C*** O*** e C*** S*** e per gli aventi causa, quindi a favore dei proprietari del terreno di cui al FG * mappale 583.

Si precisa che risulta un atto cautelare in forza di ordinanza Sequestro Conservativo Penale del Tribunale di La Spezia trascritto il 14.05.2012 al n. 2995 di R.P. richiesto dalla Tenenza della Guardia di Finanza di

Sarzana (SP) su tutti i lotti staggiti ma in data 06.07.2012 è seguita una annotazione per RESTRIZIONE dell'atto cautelare, sempre su tutti i lotti. Sui subalterni 4, 7 e 19 risulta, inoltre, trascritto un Decreto di Sequestro Preventivo Art. 1 C. 143 L. 244/07 trascritto il 19.04.2013 al n. 2269 di RP sui subalterni di cui al mappale **** n. 4, 7 e 19 ma tale formalità risulta poi essere stata ristretta in data 07.03.2014 con annotazione n. 189.
Infine, si dà notizia che la società esecutata è oggi sottoposta a procedura concorsuale, pertanto, risulta trascritta Sentenza di Fallimento Rep 14/2019 emessa dal Tribunale di La Spezia in data 02.04.2019 trascritta il 03.05.2019 al n. RP 2966 sulla società fallita. Il Fallimento è intervenuto nella presente procedura esecutiva.
Non sono presenti ipoteche/pignoramenti che non saranno cancellati a cura della procedura.
Si precisa che la continuità delle trascrizioni del terreno di cui alla particella 713 verrà ripristinata con trascrizione di accettazione tacita a cura e spese della procedura.
Regime fiscale della vendita: la cessione dell'unità immobiliare staggita avviene nell'esercizio d'impresa dal soggetto costruttore e, non essendo stata ultimata/ristrutturata, è da considerarsi soggetta ad IVA, ai sensi dell'art. 10 n. 8-bis) Dpr 633/72, (salvo diverse determinazioni da parte dell'Agenzia delle Entrate).

LOTTO SETTE (7)

Vendita telematica sincrona: 10.02.2020 ore 12:00

Prezzo Base: euro 115.973,00

(euro CENTO QUINDICI MILA NOVECENTO SETTANTA TRE/00)

Prezzo Offerto Minimo Ritenuto Ammissibile: euro 86.979,75

(euro OTTANTA SEI MILA NOVECENTO SETTANTA NOVE/75)

Cauzione: almeno il 10% del prezzo offerto

In caso di gara per pluralità di offerte: offerta minima in aumento euro 2.000,00 (euro DUEMILA/00)

Descrizione del Lotto Sette:

diritto della piena proprietà di porzione di fabbricato bifamiliare tipo "terra/tetto" corredato da corte pertinenziale annessa, due posti auto scoperti ad uso esclusivo, oltre alla quota indivisa di un settimo (1/7) di terreno non edificabile su cui insistono le opere di urbanizzazione privata e pubblica. Tali beni sono ubicati in Podenzana (MS) Strada Provinciale Podenzana 14 (via del Gaggio) e sono censiti presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Massa Carrara- Servizi Catastali- Catasto Fabbricati del suddetto Comune rispettivamente al Foglio * particella **** **subalterno 8** piano S1-T, cat. A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, ttl sup. catast. 77 mq (ttl escluse aree scoperte 77 mq), rendita catastale euro 568,10 (l'abitazione); al Foglio * particella **** **subalterno 6** piano S1 cat. C/6, classe 1, sup. catast. 20 mq, rendita catastale euro 75,40 (i due posti auto); al catasto Terreni Fg * particella 713 qualità seminativo cl. 2 sup. cat. 1246 mq, reddito dominicale € 4,50 e reddito agrario € 2,25 (il terreno di cui alla quota di 1/7 indivisa). Il tutto con diritti sulle parti comuni del complesso residenziale identificate al sub 1 particella **** (BCNC).
Trattasi di porzione immobiliare facente parte del complesso residenziale costituito da 4 (quattro) fabbricati di tipo bifamiliare (8 unità abitative) con ingresso indipendente e, precisamente, porzione di bifamiliare di civile abitazione composto da lavanderia, wc, cantina e due intercapedini, con annessa corte pertinenziale al

piano primo sotto-strada e portico, bagno, disimpegno, soggiorno con angolo cottura, camera, balcone, terrazza e camminamento esterno al piano terra al quale si accede tramite scala interna. Internamente l'unità immobiliare è ultimata e, allo stato attuale, la cucina è stata ricavata "in difformità al titolo edilizio" al piano interrato mentre il vano "autorizzato" da adibirsi a cucina al piano superiore è utilizzato come camera da letto. Il tutto per una superficie equivalente di mq 93,79. I posti auto di pertinenza, identificati entrambi al sub 6 e assegnati in proprietà al fabbricato in questione, si trovano entrambi all'esterno del lotto recintato di pertinenza, comunque a confine dello stesso e a poche decine di metri dall'ingresso dell'abitazione. Il terreno di mq 1246 di cui alla quota indivisa di un settimo (1/7) è mediamente acclive, terrazzato, sul quale sono state realizzate le opere di urbanizzazione a servizio del recente complesso edilizio oggetto della medesima procedura esecutiva (lotti da 1 a 7) ed in parte occupato da opere di urbanizzazione pubblica (strada, parcheggio, aree a verde etc) da cedere al Comune una volta ultimate (secondo convenzione urbanistica REP. N. 934 del 11 febbraio 2010 allegata al del Permesso di Costruire n. 836 del 13 febbraio 2010 e successive varianti).

Conformità edilizia, catastale, urbanistica: secondo la Consulenza Tecnica d'Ufficio agli atti del fascicolo processuale cui si fa espresso rinvio, il complesso edilizio in oggetto è stato costruito in forza di Permesso a costruire N.836 rilasciato in data 13.02.2010 (la relativa pratica è stata presentata il 11.12.2009 al n. prot. 4965). Risultano, altresì, presenti le pratiche edilizie di seguito elencate:

- Permesso a costruire in sanatoria n. 2990/2010 per la realizzazione di bonifica dei terreni agricoli mediante deposito di terre naturali. La pratica, presentata in data 22.10.2010 al n. di prot. 4819, non è mai stata rilasciata;
- Deposito pratica sismica al Genio Civile n. 359 del 16.07.2010 per la costruzione di n. 4 fabbricati bifamiliari;
- Autorizzazione Vincolo Idrogeologico cui ha fatto seguito il Nulla Osta per Opere Edilizie in data 19.01.2010 al n. di prot. 427/8.1.3;
- SCIA N. 3295/2013 per completamento Opere per la costruzione di quattro fabbricati presentata in data 03.05.2013 al n. di prot. 2078;
- Deposito finale relativo al PdC 836/2013 e successive varianti presentato in data 23.03.2013 al n. di prot. 1541 (la pratica è stata in seguito integrata con prot. 2679 del 12.06.2013).

Il CTU ha dichiarato la NON conformità edilizia in quanto ha riscontrato variazioni degli spazi interni al piano primo sotto strada e la diversa destinazione d'uso dei locali rispetto al titolo edilizio (questa non sanabile). Il Ctu ha precisato che il piano terra, nonostante l'altezza interna di mt 2.70, non è destinato all'uso abitativo e al momento non sono consentiti cambi di destinazione d'uso (la destinazione legittima del piano interrato è ad uso lavanderia/bagno/ripostiglio). Il CTU ha provveduto quindi a dettagliare le opere da sanare/ripristinare, indicandone modalità di sanatoria e costi nell'elaborato peritale a cui si fa espresso rinvio e ha elaborato un computo metrico estimativo delle opere da eseguire per il completamento dei lavori. **Infine, per il rilascio dell'abitabilità è, inoltre, necessaria l'ultimazione delle opere di urbanizzazione disciplinate con Convenzione Urbanistica Rep N. 934 del 11.02.2010. Si sottolinea che a oggi le opere di urbanizzazione devono ancora essere ultimate e che in caso di trasferimento queste gravano sui futuri aventi causa**. I lavori ancora da ultimare ed i titoli abilitativi da presentare, a conclusione dell'iter finale per il rilascio dell'abitabilità sono i seguenti:

1. Depositare SCIA per opere di completamento per ciascun lotto di vendita;
2. Prendere contatti con la società GAIA per allaccio fognario (lotti 1,2,3,4,5,6);
3. Definire pratica in sanatoria per il riempimento canale – Comunità Montana (pervenuta al comune di Podenzana solo Autorizzazione ai fini del Vincolo Idrogeologico da parte dell'Unione di

Comuni Montana Lunigiana (ex Comunità Montana);

4. Consegna opere in convenzione (asfalto serbatoio acqua, asfalto strada complesso residenziale, collegamento pubblica illuminazione, SCIA VVF per serbatoio GPL (gli impianti a gas di tutte le unità del complesso edilizio devono essere alimentare da impianto a G.P.L. canalizzato con piano di accumulo interrato nel terreno di cui alla part. 713), sistemazione scarpate, aree parcheggio, strada privata da completare, rivestimento muri e sentiero vecchia mulattiera).

Una volta ultimati e collaudati i lavori, le opere di urbanizzazione e le relative aree di sedime dovranno essere cedute al Comune di Podenzana.

In caso di trasferimento a terzi degli immobili ivi staggiti gli oneri di urbanizzazione vengo posti a carico dei futuri aventi causa in solido (art. 10). **L'importo degli oneri di urbanizzazione è quantificato nella Convenzione sopra citata in euro 58.291,36 totali, da suddividere tra le 8 unità facenti parte del complesso edilizio.** Sulla conformità catastale il CTU ha dichiarato che la divisione degli spazi interni a livello catastale è conforme allo stato di fatto ma l'attuale destinazione d'uso dei locali è difforme (in quanto la cucina è stata realizzata al piano primo sotto strada e al piano terra è stata ricavata una camera al posto della cucina. I posti auto risultano ultimati e il perimetro esterno materializzato del lotto adibito a corte esclusiva presenta qualche differenza rispetto al confine catastale. Dal punto di vista urbanistico il lotto ricade "nell'Area B1 Insediamenti recentemente pianificati e attuati" e "nell'Area agricola residenziale e di margine E6" in base al Regolamento Urbanistico deliberato in data 09.04.2013 con delibera al n. 2. L'area è soggetta alla Convenzione *già citata*. **La descrizione del lotto risale al momento della stesura della perizia estimativa (26.05.2019) e della successiva integrazione (26.09.2019) a cui si fa espresso rinvio.**

Disponibilità dei beni: Occupati senza titolo opponibile.

Oneri condominiali: A oggi non risulta costituito il condominio. Si precisa, in ogni caso, che i debiti condominiali restano a carico dell'aggiudicatario nei limiti previsti dall'art. 63 disp. att. c.c.

Confini: L'abitazione confina a Nord con sub 1 e sub 6, a est e a sud con strada vicinale, a ovest con sub 7 del foglio * particella ****, salvo se altri e/o più esatti/recenti confini. I posti auto di cui al sub 6 confinano con sub 1, 5, 7 e 8, salvo se altri e/o più esatti/recenti confini. Il terreno di cui alla particella 713 confina con le particelle ***, ***, ***, ***, ****, ****, ****, strada vicinale Casalina, Via del Gaggio, salvo se altri e/o più esatti/recenti confini.

Vincoli pesi o limitazioni d'uso:

- CONVENZIONE EDILIZIA a favore del Comune di Podenzana (MS) REP. N. 934 del 11 febbraio 2010 registrata in data 15.02.2010 presso l'Ufficio del Registro di Aulla al n. 20 serie 1, nella quale i proprietari e l'attuatore (e gli aventi causa) si obbligano a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e di altra tipologia e a cedere gratuitamente le relative aree al Comune di Podenzana (MS);
- SERVITU' DI PASSO passiva trascritta il 14.07.2009 al n. 5024 di R.P. sul terreno di cui al mappale 713 a favore della proprietà della Sig.ra C*** L***, per sé e per gli aventi causa, dei mappali appartenenti al FG * identificati ai numeri ***, ***, ***, ***, *** e ****;
- SERVITU' DI PASSO passiva pedonale e carrabile trascritta il 02.08.2011 al n. 4933 di R.P. sul mappale **** sub 1 quale corte condominiale del compendio residenziale (mappale **** da sub 3 a sub 19) a favore della proprietà delle Sig.re C*** O*** e C*** S*** e per gli aventi causa, quindi a favore dei proprietari del terreno di cui al FG * mappale 583;
- PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA, trascritto in epoca antecedente il pignoramento ma in epoca successiva all'ipoteca iscritta da **** a rogito della Dott.ssa SARA RIVIERI Notaio in Massa

(MS) stipulato in data 24.11.2015 ai NN 688/595 di Repertorio e Raccolta, trascritto in data 26.11.2015 al n. 7174 di RP.

Si precisa che risulta un atto cautelare in forza di ordinanza Sequestro Conservativo Penale del Tribunale di La Spezia trascritto il 14.05.2012 al n. 2995 di R.P. richiesto dalla Tenenza della Guardia di Finanza di Sarzana (SP) su tutti i lotti staggiti ma in data 06.07.2012 è seguita una annotazione per RESTRIZIONE dell'atto cautelare, sempre su tutti i lotti.

Infine, si dà notizia che la società esecutata è oggi sottoposta a procedura concorsuale, pertanto, risulta trascritta Sentenza di Fallimento Rep 14/2019 emessa dal Tribunale di La Spezia in data 02.04.2019 trascritta il 03.05.2019 al n. RP 2966 sulla società fallita. Il Fallimento è intervenuto nella presente procedura esecutiva.

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

Si precisa che la continuità delle trascrizioni del terreno di cui alla particella 713 verrà ripristinata con trascrizione di accettazione tacita a cura e spese della procedura.

Regime fiscale della vendita: la cessione delle unità immobiliari staggite avviene nell'esercizio d'impresa dal soggetto costruttore e, essendo stato ultimate/ristrutturate da oltre 5 anni (secondo il contratto preliminare i lavori sono stati ultimati in data 15.01.2013) 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 Luigi Chioni in data 26.05.2019 e successiva integrazione del 26.09.2019 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 08.02.2020 (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, ovverosia 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 55 2018 RGEI" al seguente IBAN IT 63 A 06175 13602 000081817880**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Tribunale di Massa procedura esecutiva immobiliare n R.G. 55/18 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 abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

In particolare i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line offerte in aumento tramite area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara; l'aumento minimo del rilancio sia in misura pari ad Euro 1.000,00 per gli immobili con valore d'asta fino a Euro 50.000,00; ad Euro 2.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 50.000,00 sino ad Euro 120.000,00; ad Euro 3.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 120.000,00 sino ad Euro 200.000,00; ad Euro 5.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 200.000,00 e sino ad euro 500.000,00; ad euro 10.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 500.000,00.

La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (3 minuti) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

Alla conclusione della gara, il **professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità, altresì, di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Il professionista procederà infine come segue:

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

Il sottoscritto Delegato alla vendita dispone, nel caso in cui non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito, o le stesse siano inefficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c., oppure qualora si verifichi una delle

circostanze previste dall'art. 572 comma 3 c.p.c. o la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, e in mancanza di domande di assegnazione, la convocazione delle parti dinnanzi a sé per il medesimo giorno **10.02.2020 ore 12.00** 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 55 2018 RGEI**". 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 55 2018 RGEI"**.

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 SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA TECNICA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE **"GRUPPO EDICOM SRL",** operativo dalle ore 15 alle ore 17 dei giorni di martedì e giovedì e dalle ore 8.00 alle ore 12.00 del venerdì, recapito: 0585 488132.

La partecipazione alla vendita implica:

- **la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;**
- **l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati (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, 29 Novembre 2019

Il Professionista Delegato
Dott.ssa Cathy Vigneron