TRIBUNALE DI MASSA

Procedura Esecutiva Immobiliare Rg. n. 134/2017

Giudice: Dott.ssa Alice Serra

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

Terzo 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 **13/11/2020 alle ore 9.00,** presso il Tribunale di Massa Piazza De Gasperi 1, Palazzo di Giustizia, piano 1, presso l'aula delle udienze civili, o altra eventuale, procederà alla vendita telematica **sincrona** tramite la piattaforma www.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)

Prezzo Base: euro 235.599,47

(euro DUECENTO TRENTACINQUE MILA CINQUECENTO NOVANTANOVE/47)

Prezzo Offerto Minimo Ritenuto Ammissibile: euro 176.699,60

(euro CENTO SETTANTA SEI MILA SEICENTO NOVANTANOVE/60)

Cauzione: almeno il 10% del prezzo offerto

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

Descrizione del Lotto Uno:

diritto della piena proprietà di villino facente parte di un complesso bifamiliare ad uso civile abitazione corredato da giardino e corte e da garage, ubicati in Via Dei Pini Snc – Licciana Nardi (MS) e censiti presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Massa Carrara- Servizi Catastali- Catasto Fabbricati del suddetto Comune rispettivamente al Foglio *** particella *** subalterno *** piano S1-T-1, cat. A/7, classe 1, consistenza 10,5 vani, ttl sup. catast. 241 mq (ttl escluse aree scoperte 224 mq), rendita catastale euro 976,10 (l'abitazione) e al Foglio *** particella *** subalterno *** piano S1 cat. C/6, classe 6, sup. catast. 28 mq, rendita catastale euro 82,43 con diritti sulla parte comune del complesso bifamiliare identificata alla particella *** subalterno *** piano S1 (BCNC). Il complesso bifamiliare è stato edificato sul terreno riportato al Catasto Terreni al Foglio ** particella *** (ora Ente Urbano).

L'immobile si sviluppa su due livelli fuori terra più un livello seminterrato collegata da scala interna per una superficie netta totale di circa 204 mq. Il piano seminterrato è composto da 7 ambienti distinti compreso il corridoio di disimpegno. Il livello è collegato, tramite porta, al garage di forma rettangolare, dotato di porta basculante in acciaio zincato e si sviluppa su una superficie di circa 28 mq. Il piano terreno si presenta come un grosso open space dove al centro è collocata la scala di collegamento interna e vi si trova la zona soggiorno, la zona cucina/pranzo, un wc, un disimpegno e un ripostiglio/dispensa. Il piano primo identifica la zona notte ed è composto da tre camere da letto, due wc e un corridoio di disimpegno. Il giardino e corte sviluppano una superficie lorda di circa 313 mq.

Conformità edilizia, catastale, urbanistica: secondo la Consulenza Tecnica d'Ufficio agli atti del fascicolo processuale cui si fa espresso rinvio, il fabbricato in oggetto è stato costruito in forza di Permesso a costruire N.14/09 rilasciato in data 16.04.2010 (la relativa pratica è stata presentata il 08.05.2009 al n. prot. 471). Risultano, altresì, presenti le pratiche edilizie di seguito elencate:

- SCIA per variazioni progettuali presentata in data 06.04.2016 al n. di prot. 2318 (n. pratica 14);
- Permesso a costruire per Opere di Urbanizzazione Primaria 1° stralcio funzionale complesso residenziale, pratica presentata il 20.02.2017 al n. di prot. 986, rilasciato il 19.09.2017 (n. pratica 17). Il Permesso è stato ritirato il 14.10.2017 e i lavori dovevano essere iniziati il 19.09.2018 ed ultimati entro il 19.09.2021: i lavori non sono mai iniziati e il Permesso è decaduto, pertanto sarà necessario richiederne uno nuovo.

Il CTU ha dichiarato la NON conformità edilizia in quanto dal confronto del rilievo dello stato di fatto con la documentazione regolarmente depositata e autorizzata vi sono difformità edilizie; ha provveduto quindi a dettagliare le difformità (è presente una struttura lignea con copertura vetrata a falda inclinata e sistema di smaltimento delle acque meteoriche non conforme a livello edilizio), indicandone modalità di sanatoria e costi nell'elaborato peritale a cui si fa espresso rinvio. In base alle ricerche eseguite presso il NCEU, il CTU ha potuto dichiarare la conformità catastale. Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade nella zona omogenea "C3.6 Aree di nuovo impianto" in base al Regolamento Urbanistico deliberato in data 10.08.2001

al n. 41. L'area è soggetta a piano di lottizzazione residenziale convenzionato. Il piano di lottizzazione è stato approvato con deliberazione consiliare n. 97 del 20.12.2010, convenzionato con atto a rogito del dott. Gennaro Chianca Notaio in Sarzana (SP) del 16.07.2015 al N. 47846/29955 di Repertorio e Raccolta, trascritto a Massa in data 16.07.2015 al n. 4325 di RP. **Si sottolinea che a oggi le opere di urbanizzazione devono ancora essere realizzate (come riportato sopra i lavori non sono mai iniziati) e che in caso di trasferimento questa gravano sui futuri aventi causa**. La Convenzione Edilizia sopra citata -a cui si fa espresso rinvio e approfondita nella integrazione di perizia redatta a cura del CTU- prevede: 1. Opere di Urbanizzazione primaria e sistemazioni esterne a carico del soggetto attuatore (art. 2); 2. Cessione gratuita delle aree per urbanizzazione primaria (art. 3); 3. Versamento contributo per oneri di urbanizzazione a carico del soggetto attuatore; 4. **In caso di trasferimento a terzi del compendio immobiliare costituito dai lotti 1,2,3 del presente bando gli oneri di urbanizzazione vengo posti a carico dei futuri aventi causa in solido (art. 10)**. **L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è quantificato nella Convenzione sopra citata in euro 147.838,06.** Per l'operazione in oggetto è stato pattuito nella Convenzione di scomputare gli Oneri: il lottizzante (e aventi causa) realizzerà direttamente le opere di urbanizzazione con le garanzie e le modalità stabilite dal Comune, il quale acquisirà le opere come patrimonio comunale. Come meglio dettagliato nell'integrazione di perizia redatta dal CTU in data 11.01.2019, non è possibile a oggi suddividere per ciascun lotto le opere di urbanizzazione primaria da realizzare e i relativi costi, occorrendo un progetto integrale che consideri tutti i lotti. Il Ctu è stato, tuttavia, in grado di eseguire una stima approssimativa e indicativa delle opere di urbanizzazione secondaria secondo la volumetria ammessa in misura proporzionale alla superficie delle aree di riferimento. Per i lotti 1 e 2 ha quantificato oneri di urbanizzazione per verde pubblico e parcheggi pubblici secondo gli standards minimi (DM 1444/1968) in circa **euro 9.622,50**. Non sono presenti le certificazioni di conformità degli impianti e non è presente la certificazione degli impianti. Non è mai stata rilasciata l'agibilità.

La descrizione del bene risale al momento della stesura della perizia estimativa (20.06.2018), della successiva integrazione (11.01.2019), a cui si fa espresso rinvio.

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

Oneri condominiali: Non presenti.

Confini: mappali ***, ***, ***, ***, ***, salvo se altri e/o più esatti/recenti confini.

Vincoli pesi o limitazioni d'uso:

- Convenzione Edilizia a favore del Comune di Licciana Nardi (MS) a rogito della Dott.ssa De Crescenzo Monica, Notaio in Pontremoli (MS), del 04.08.2005 al N. 1722 di Repertorio, trascritto a Massa in data 05.08.2005 al n. 5078 di RP con cui i proprietari e l'attuatore (e gli aventi causa) si obbligano a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e a cedere gratuitamente le relative aree al Comune di Licciana Nardi (MS);
- Convenzione Edilizia a favore del Comune di Licciana Nardi (MS) a rogito del Dott. Gennaro Chianca Notaio in Sarzana (SP), del 16.07.2015 al N. 47846/29955 di Repertorio e Raccolta,

trascritto a Massa in data 16.07.2015 al n. 4325 di RP con l'attuatore (e gli aventi causa) si obbligano a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e a cedere gratuitamente le relative aree al Comune di Licciana Nardi (MS) -vedasi convenzione-;

- L'Area è soggetta a tutela paesaggistica ambientale;

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

Si precisa che la cessione dell'unità immobiliare staggita avviene nell'esercizio d'impresa dal soggetto costruttore e, essendo stata oggetto di SCIA nell'anno 2016 (quindi meno di 5 anni fa), è da considerarsi soggetta ad Iva, (salvo diverse determinazioni da parte dell'agenzia delle entrate).

LOTTO DUE (2)

Prezzo Base: euro 203.964,09

(euro DUECENTO TRE MILA NOVECENTO SESSANTA QUATTRO/09)

Prezzo Offerto Minimo Ritenuto Ammissibile: euro 152.973,07

(euro CENTO CINQUANTA DUE MILA NOVECENTO SETTANTRE/07)

Cauzione: almeno il 10% del prezzo offerto

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

Descrizione del Lotto Due:

diritto della piena proprietà di villino facente parte di un complesso bifamiliare ad uso civile abitazione corredato da giardino e corte e da garage, ubicati in Via Dei Pini Snc – Licciana Nardi (MS) e censiti presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Massa Carrara- Servizi Catastali- Catasto Fabbricati del suddetto Comune rispettivamente al Foglio *** particella *** subalterno *** piano S1-T-1, cat. A/7, classe 1, consistenza 11 vani, ttl sup. catast. 234 mq (ttl escluse aree scoperte 216 mq), rendita catastale euro 1.022,58 (l'abitazione) e al Foglio *** particella *** subalterno *** piano S1 cat. C/6, classe 6, sup. catast. 26 mq, rendita catastale euro 76,54 con diritti sulla parte comune del complesso bifamiliare identificata alla particella *** subalterno *** piano S1 (BCNC). Il complesso bifamiliare è stato edificato sul terreno riportato al Catasto Terreni al Foglio ** particella *** (ora Ente Urbano).

L'immobile si sviluppa su due livelli fuori terra più un livello seminterrato collegata da scala interna per una superficie netta totale di circa 175 mq. Il piano seminterrato è composto da 5 ambienti distinti. Il livello è collegato, tramite porta, al garage di forma rettangolare, dotato di porta basculante in acciaio zincato e si sviluppa su una superficie di circa 26 mq. Il piano terreno è composto da tre ambienti distinti: cucina, soggiorno-pranzo e soggiorno; al centro è collocata la scala di collegamento interna, un piccolo disimpegno, un wc e un ripostiglio. Il piano primo identifica la zona notte ed è composto da tre camere da letto, due wc e un corridoio di disimpegno. Il giardino e corte sviluppano una superficie lorda di circa 260,70 mq.

Conformità edilizia, catastale, urbanistica: secondo la Consulenza Tecnica d'Ufficio agli atti del fascicolo

processuale cui si fa espresso rinvio, il fabbricato in oggetto è stato costruito in forza di Permesso a costruire N.14/09 rilasciato in data 16.04.2010 (la relativa pratica è stata presentata il 08.05.2009 al n. prot. 471). Risultano, altresì, presenti le pratiche edilizie di seguito elencate:

- SCIA per variazioni progettuali presentata in data 06.04.2016 al n. di prot. 2318 (n. pratica 14);
- Permesso a costruire per Opere di Urbanizzazione Primaria 1° stralcio funzionale complesso residenziale, pratica presentata il 20.02.2017 al n. di prot. 986, rilasciato il 19.09.2017 (n. pratica 17). Il Permesso è stato ritirato il 14.10.2017 e i lavori dovevano essere iniziati il 19.09.2018 ed ultimati entro il 19.09.2021: i lavori non sono mai iniziati e il Permesso è decaduto, pertanto sarà necessario richiederne uno nuovo.

Il CTU ha dichiarato la NON conformità edilizia in quanto dal confronto del rilievo dello stato di fatto con la documentazione regolarmente depositata e autorizzata vi sono difformità edilizie; ha provveduto quindi a dettagliare le difformità (aperture e chiusure di muri non riportati nella documentazione autorizzata e vani ambienti non correttamente riportati, realizzazione di soppalco nella zona notte), indicandone modalità di sanatoria e costi nell'elaborato peritale a cui si fa espresso rinvio. Tali irregolarità non hanno permesso al CTU di dichiarare la conformità catastale. Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade nella zona omogenea "C3.6 Aree di nuovo impianto" in base al Regolamento Urbanistico deliberato in data 10.08.2001 al n. 41. L'area è soggetta a piano di lottizzazione residenziale convenzionato. Il piano di lottizzazione è stato approvato con deliberazione consiliare n. 97 del 20.12.2010, convenzionato con atto a rogito del dott. Gennaro Chianca Notaio in Sarzana (SP) del 16.07.2015 al N. 47846/29955 di Repertorio e Raccolta, trascritto a Massa in data 16.07.2015 al n. 4325 di RP. **Si sottolinea che a oggi le opere di urbanizzazione devono ancora essere realizzate (come riportato sopra i lavori non sono mai iniziati) e che in caso di trasferimento questa gravano sui futuri aventi causa**. La Convenzione Edilizia sopra citata -a cui si fa espresso rinvio e approfondita nella integrazione di perizia redatta a cura del CTU- prevede: 1. Opere di Urbanizzazione primaria e sistemazioni esterne a carico del soggetto attuatore (art. 2); 2. Cessione gratuita delle aree per urbanizzazione primaria (art. 3); 3. Versamento contributo per oneri di urbanizzazione a carico del soggetto attuatore; 4. **In caso di trasferimento a terzi del compendio immobiliare costituito dai lotti 1,2,3 del presente bando gli oneri di urbanizzazione vengo posti a carico dei futuri aventi causa in solido (art. 10). L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è quantificato nella Convenzione sopra citata in euro 147.838,06**. Per l'operazione in oggetto è stato pattuito nella Convenzione di scomputare gli Oneri: il lottizzante (e aventi causa) realizzerà direttamente le opere di urbanizzazione con le garanzie e le modalità stabilite dal Comune, il quale acquisirà le opere come patrimonio comunale. Come meglio dettagliato nell'integrazione di perizia redatta dal CTU in data 11.01.2019, non è possibile a oggi suddividere per ciascun lotto le opere di urbanizzazione primaria da realizzare e i relativi costi, occorrendo un progetto integrale che consideri tutti i lotti. Il Ctu è stato, tuttavia, in grado di eseguire una stima approssimativa e indicativa delle opere di urbanizzazione secondaria secondo

la volumetria ammessa in misura proporzionale alla superficie delle aree di riferimento. Per i lotti 1 e 2 ha quantificato oneri di urbanizzazione per verde pubblico e parcheggi pubblici secondo gli standards minimi (DM 1444/1968) in circa **euro 9.622,50**. Non sono presenti le certificazioni di conformità degli impianti e non è presente la certificazione degli impianti. Non è mai stata rilasciata l'agibilità.

La descrizione del bene risale al momento della stesura della perizia estimativa (20.06.2018), della successiva integrazione (11.01.2019), a cui si fa espresso rinvio.

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

Oneri condominiali: Non presenti.

Confini: mappali ***, ***, ***, ***, ***, salvo se altri e/o più esatti/recenti confini.

Vincoli pesi o limitazioni d'uso:

- Convenzione Edilizia a favore del Comune di Licciana Nardi (MS) a rogito della Dott.ssa De Crescenzo Monica, Notaio in Pontremoli (MS), del 04.08.2005 al N. 1722 di Repertorio, trascritto a Massa in data 05.08.2005 al n. 5078 di RP con cui i proprietari e l'attuatore (e gli aventi causa) si obbligano a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e a cedere gratuitamente le relative aree al Comune di Licciana Nardi (MS);
- Convenzione Edilizia a favore del Comune di Licciana Nardi (MS) a rogito del Dott. Gennaro Chianca Notaio in Sarzana (SP), del 16.07.2015 al N. 47846/29955 di Repertorio e Raccolta, trascritto a Massa in data 16.07.2015 al n. 4325 di RP con l'attuatore (e gli aventi causa) si obbligano a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e a cedere gratuitamente le relative aree al Comune di Licciana Nardi (MS) -vedasi convenzione-;
- L'Area è soggetta a tutela paesaggistica ambientale;

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

Si precisa che la cessione dell'unità immobiliare staggita avviene nell'esercizio d'impresa dal soggetto costruttore e, essendo stata oggetto di SCIA nell'anno 2016 (quindi meno di 5 anni fa), è da considerarsi soggetta ad Iva, (salvo diverse determinazioni da parte dell'agenzia delle entrate).

LOTTO TRE (3)

Prezzo Base: euro 111.881,25

(euro CENTO UNDICI MILA OTTOCENTO OTTANTUNO/25)

Prezzo Offerto Minimo Ritenuto Ammissibile: euro 83.910,94

(euro OTTANTA TRE MILA NOVECENTO DIECI/94)

Cauzione: almeno il 10% del prezzo offerto

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

Descrizione del Lotto Tre:

Diritto della piena proprietà di ventisei (26) terreni ubicati in Comune di Licciana Nardi (MS), censiti presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Massa Carrara- Servizi Catastali- Catasto Terreni del suddetto Comune e, nello specifico:

- al Foglio ** particella *** qualità prato classe 3 superficie 35 mq, rendita dominicale € 0,04;
- al Foglio ** particella *** qualità prato classe 3 superficie 113 mq, rendita dominicale € 0,12;
- al Foglio ** particella *** qualità prato classe 3 superficie 179 mq, rendita dominicale € 0,18;
- al Foglio ** particella *** qualità prato classe 3 superficie 661 mq, rendita dominicale € 0,68;
- al Foglio ** particella *** qualità prato classe 3 superficie 27 mq, rendita dominicale € 0,04;
- al Foglio ** particella *** qualità pascolo classe 1 superficie 89 mq, rendita dominicale € 0,05;
- al Foglio ** particella *** qualità pascolo classe 1 superficie 2 mq, rendita dominicale € 0,01;
- al Foglio ** particella *** qualità pascolo classe 1 superficie 884 mq, rendita dominicale € 0,46;
- al Foglio ** particella *** qualità pascolo classe 1 superficie 54 mq, rendita dominicale € 0,03;
- al Foglio ** particella *** qualità pascolo arb classe 1 superficie 445 mq, rendita dominicale € 0,23;
- al Foglio ** particella *** qualità pascolo arb classe 1 superficie 29 mq, rendita dominicale € 0,01;
- al Foglio ** particella *** qualità pascolo classe 1 superficie 8 mq, rendita dominicale € 0,01;
- al Foglio ** particella *** qualità pascolo classe 1 superficie 231 mq, rendita dominicale € 0,12;
- al Foglio ** particella *** qualità pascolo classe 1 superficie 12 mq, rendita dominicale € 0,01;
- al Foglio ** particella *** qualità pascolo arb classe 1 superficie 284 mq, rendita dominicale € 0,15;
- al Foglio ** particella *** qualità pascolo arb classe 1 superficie 125 mq, rendita dominicale € 0,06;
- al Foglio ** particella *** qualità pascolo arb classe 1 superficie 631 mq, rendita dominicale € 0,33;
- al Foglio ** particella *** qualità pascolo arb classe 1 superficie 175 mq, rendita dominicale € 0,09;
- al Foglio ** particella *** qualità pascolo arb classe 1 superficie 812 mq, rendita dominicale € 0,42;
- al Foglio ** particella *** qualità pascolo classe 1 superficie 774 mq, rendita dominicale € 0,40;
- al Foglio ** particella *** qualità pascolo classe 1 superficie 213 mq, rendita dominicale € 0,11;
- al Foglio ** particella *** qualità pascolo arb. classe 1 superficie 421 mq, rendita dominicale € 0,22;
- al Foglio ** particella *** qualità pascolo arb. classe 1 superficie 106 mq, rendita dominicale € 0,05;
- al Foglio ** particella *** qualità pascolo arb. classe 1 superficie 260 mq, rendita dominicale € 0,13;
- al Foglio ** particella *** qualità pascolo, classe 1 superficie 16 mq, rendita dominicale € 0,01;
- al Foglio ** particella *** qualità pascolo arb., classe 1 superficie 1016 mq, rendita dominicale € 0,52.

Trattasi di terreni collocati lungo via del Pino a margine (sud, sud-ovest) dell'abitato di Terrarossa, in una ampia area libera ad andamento prevalentemente pianeggiante. A ovest i terreni sono prospicienti la SS della Cisa e la vallata del fiume Magra sulle quali si affacciano con un dislivello di svariati metri; ad est invece si trova una ampia area boscosa caratterizzata da specie arboree miste; a sud-est lungo la via di accesso alla proprietà (via dei Pini) vi è il cimitero di Terrarossa. Nei lati est e sud-est è presente un complesso residenziale a schiera che corre lungo la strada sterrata interna alla proprietà periziata. Tale viabilità, che

attualmente è di proprietà della ditta esecutata, diverrà viabilità pubblica disponibile nelle risorse comunali e via di accesso alle future edificazioni. Secondo la Consulenza Tecnica d'Ufficio agli atti del fascicolo processuale cui si fa espresso rinvio**, dal punto di vista urbanistico,** allo stato attuale, tutti i terreni facenti parte del lotto 3 (esclusa la particella di cui al Foglio ** particella *** destinata a strada pubblica) ricadono nella zona omogenea "C3.6 Aree di nuovo impianto" in base al Regolamento Urbanistico deliberato in data 10.08.2001 al n. 41 e sono soggetti a un piano di lottizzazione residenziale convenzionato. Il piano di lottizzazione è stato approvato con deliberazione consiliare n. 97 del 20.12.2010, convenzionato con atto a rogito del dott. Gennaro Chianca Notaio in Sarzana (SP) del 16.07.2015 al N. 47846/29955 di Repertorio e Raccolta, trascritto a Massa in data 16.07.2015 al n. 4325 di RP. **Si sottolinea che a oggi le opere di urbanizzazione devono ancora essere realizzate (come riportato sopra i lavori non sono mai iniziati) e che in caso di trasferimento questa gravano sui futuri aventi causa**. La Convenzione Edilizia sopra citata -a cui si fa espresso rinvio e approfondita nella integrazione di perizia del 11.01.2019 redatta a cura del CTU- prevede: 1. Opere di Urbanizzazione primaria e sistemazioni esterne a carico del soggetto attuatore (art. 2); 2. Cessione gratuita delle aree per urbanizzazione primaria (art. 3); 3. Versamento contributo per oneri di urbanizzazione a carico del soggetto attuatore; 4. **In caso di trasferimento a terzi del compendio immobiliare costituito dai lotti 1,2,3 del presente bando gli oneri di urbanizzazione vengo posti a carico dei futuri aventi causa in solido (art. 10)**. **L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è quantificato nella Convenzione sopra citata in euro 147.838,06**. Per l'operazione in oggetto è stato pattuito nella Convenzione di scomputare gli Oneri: il lottizzante (e aventi causa) realizzerà direttamente le opere di urbanizzazione con le garanzie e le modalità stabilite dal Comune, il quale acquisirà le opere come patrimonio comunale. Come meglio dettagliato nell'integrazione di perizia redatta dal CTU in data 11.01.2019, non è possibile a oggi suddividere per ciascun lotto le opere di urbanizzazione primaria da realizzare e i relativi costi, occorrendo un progetto integrale che consideri tutti i lotti. Il Ctu è stato, tuttavia, in grado di eseguire una stima approssimativa e indicativa delle opere di urbanizzazione secondaria secondo la volumetria ammessa in misura proporzionale alla superficie delle aree di riferimento. Per il lotto 3 ha quantificato oneri di urbanizzazione per verde pubblico e parcheggi pubblici secondo gli standards minimi (DM 1444/1968) in circa **euro 27.440,00**. Si precisa che 20.02.2017 i terreni sono stati oggetto di un Permesso a costruire per Opere di Urbanizzazione Primaria 1° stralcio funzionale complesso residenziale, pratica presentata il 20.02.2017 al n. di prot. 986, rilasciato il 19.09.2017 (n. pratica 17). Il Permesso è stato ritirato il 14.10.2017 e i lavori dovevano essere iniziati il 19.09.2018 ed ultimati entro il 19.09.2021: i lavori non sono mai iniziati e il Permesso è decaduto, pertanto sarà necessario richiederne uno nuovo.

La descrizione del bene risale al momento della stesura della perizia estimativa (20.06.2018), della successiva integrazione (11.01.2019), a cui si fa espresso rinvio.

Disponibilità dei beni: LIBERI.

Oneri condominiali: Non presenti.

Confini: mappali ***, ***, ***, ***, ***, salvo se altri e/o più esatti/recenti confini.

Vincoli pesi o limitazioni d'uso:

- Convenzione Edilizia a favore del Comune di Licciana Nardi (MS) a rogito della Dott.ssa De Crescenzo Monica, Notaio in Pontremoli (MS), del 04.08.2005 al N. 1722 di Repertorio, trascritto a Massa in data 05.08.2005 al n. 5078 di RP con cui i proprietari e l'attuatore (e gli aventi causa) si obbligano a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e a cedere gratuitamente le relative aree al Comune di Licciana Nardi (MS);
- Convenzione Edilizia a favore del Comune di Licciana Nardi (MS) a rogito del Dott. Gennaro Chianca Notaio in Sarzana (SP), del 16.07.2015 al N. 47846/29955 di Repertorio e Raccolta, trascritto a Massa in data 16.07.2015 al n. 4325 di RP con l'attuatore (e gli aventi causa) si obbligano a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e a cedere gratuitamente le relative aree al Comune di Licciana Nardi (MS) -vedasi convenzione-;
- L'Area è soggetta a tutela paesaggistica ambientale;

Non sono presenti ipoteche/pignoramenti che non saranno cancellati a cura della procedura.
Si precisa che la cessione dei terreni staggiti avviene nell'esercizio d'impresa e, essendo utilizzabili a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, è soggetta ad Iva.

LOTTO QUATTRO (4)

Prezzo Base: euro 50.251,73

(euro CINQUANTA MILA DUECENTO CINQUANTUNO/73)

Prezzo Offerto Minimo Ritenuto Ammissibile: euro 37.688,80

(euro TRENTA SETTE MILA SEICENTO OTTANTOTTO/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 DUE MILA/00)

Descrizione del Lotto 4:

diritto della piena proprietà di appartamento in corso di costruzione posto al secondo piano di più ampio fabbricato, ubicato in Via Largo Spinelli snc (n. 48) – Comune di Licciana Nardi (MS) censito presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Massa Carrara- Servizi Catastali- Catasto Fabbricati del suddetto Comune rispettivamente al Foglio *** particella *** subalterno *** piano 2, cat. F/3.

Trattasi di un appartamento posto al secondo piano di un complesso condominiale di cinque piani fuori terra con livello sottotetto non abitabile ubicato nella zona del Masero, loc. Terrarossa nel Comune di Licciana Nardi (MS), costruito nell'anno 2007. Internamente l'appartamento è composto da ampio spazio soggiorno/pranzo, angolo cottura, corridoio/disimpegno, due camere da letto, un bagno e un terrazzo. La superficie netta è di circa 65 mq, il terrazzo si sviluppa in circa 22,5 mq netti. L'immobile non è stato completato e si presenta al "grezzo": mancano i pavimenti, i rivestimenti e qualsiasi altra finitura. L'impianto

termico è incompleto, mancano il generatore (caldaia) e i diffusori (termosifoni). L'impianto elettrico (sottotraccia) presenta soltanto i cavi da allacciare, mancano quadri di derivazione, interruttori e prese elettriche. Per quel che riguarda l'impianto idrico sanitario è presente la rete di distribuzione con attacchi e scarichi, mancano i sanitari fatta eccezione per il piatto doccia.

Conformità edilizia, catastale, urbanistica: secondo la Consulenza Tecnica d'Ufficio agli atti del fascicolo processuale cui si fa espresso rinvio, il fabbricato in oggetto è stato costruito in forza di Autorizzazione edilizia N.6 rilasciata in data 14.04.2007 al n. di prot. 002495. Risultano, altresì, presenti le pratiche edilizie di seguito elencate:

- Sanatoria edilizia relativa alla modifica della sagoma che non incide sui parametri urbanistici del fabbricato presentata in data 16.08.2010 al n. di prot. 7430 e rilasciata in data 26.05.2011(n. pratica 5);
- Dia per ripresa lavori rilasciata in data 18.02.2011 al n. di prot. 1618 (n. pratica 16/11).

Circa la conformità edilizia il CTU ha dichiarato che l'appartamento è conforme alla documentazione legittima depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale. Tuttavia, **l'immobile è parte di un lotto compreso nel Piano di Lottizzazione d'iniziativa privata denominata "Il Masero" sottoposto a procedimento Penale n. RG 1694/07 da parte della Procura della Repubblica per reati legati a *Lottizzazione Abusiva*.**

Il piano di lottizzazione è stato approvato con deliberazione consiliare n. 45 del 24.09.2003, convenzionato con atto a rogito del dott. Vertere Morichelli Notaio in Villafranca in Lunigiana (MS) del 11.01.1994 al N. 20969 di Repertorio, trascritto a Massa in data 26.01.1994 al n. 541 di RP, cui ha fatto seguito una modifica a rogito del dott. Vertere Morichelli il 04.02.2004 al N. 49264 di Repertorio.

In base alle ricerche effettuate presso il NCEU, il CTU ha dichiarato la conformità catastale del bene accatastato nella categoria F/3, alla quale non corrisponde alcuna planimetria catastale. Ha precisato, dunque, che è presente un elaborato planimetrico con la dimostrazione grafica dei subalterni del complesso condominiale. Per i motivi di cui alla descrizione del bene, non sono presenti le certificazioni di conformità degli impianti e non è presente la certificazione energetica degli impianti. Non è mai stata rilasciata l'agibilità.

La descrizione del bene risale al momento della stesura della perizia estimativa (20.06.2018), della successiva integrazione (11.01.2019), a cui si fa espresso rinvio.

Disponibilità dei beni: LIBERO.

Oneri condominiali: A oggi gli oneri condominiali non sono determinabili in quanto non risulta ancora nominato un amministratore di condominio. Si precisa che i debiti condominiali restano a carico dell'aggiudicatario nei limiti previsti dall'art. 63 disp. att. c.c.

Confini: mappali ***, ***, ***, ***, ***, salvo se altri e/o più esatti/recenti confini.

Vincoli pesi o limitazioni d'uso:

- Convenzione Edilizia a favore del Comune di Licciana Nardi (MS) a rogito del Dott. Vertere Morichelli, Notaio in Villafranca in Lunigiana (MS) del 11.01.1994 al N. 20969 di Repertorio, trascritto a Massa in data 26.01.1994 al n. 541 di RP con cui i proprietari e l'attuatore (e gli aventi causa) si obbligano a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e a cedere gratuitamente le relative aree al Comune di Licciana Nardi (MS). La convenzione è stata in seguito modificata con atto a rogito del Dott. Vertere Morichelli il 04.02.2004 n. Rep. 49264.

Il bene fa parte di un lotto compreso nel "Piano di lottizzazione d'iniziativa privata Il Masero" sottoposto a Procedimento Penale da parte della Repubblica per reati legati a **lottizzazione abusiva. In caso di conferma definitiva delle imputazioni da parte del Giudice il bene (tutto l'edificio condominiale) verrà confiscato e acquisito gratuitamente a patrimonio del Comune di Licciana Nardi (MS).**

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

Si precisa che la cessione dell'unità immobiliare staggita avviene nell'esercizio d'impresa dal soggetto costruttore e, non essendo ultimato, è soggetto ad Iva.

LOTTO CINQUE (5)

Prezzo Base: euro 56.691,71

(euro CINQUANTA SEI MILA SEICENTO NOVANTUNO/71)

Prezzo Offerto Minimo Ritenuto Ammissibile: euro 42.518,78

(euro QUARANTA DUE MILA CINQUECENTO DICIOTTO/78)

Cauzione: almeno il 10% del prezzo offerto

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

Descrizione del Lotto 5:

diritto della piena proprietà di appartamento in corso di costruzione posto al terzo piano di più ampio fabbricato, ubicato in Via Largo Spinelli snc (n. 48)– Comune di Licciana Nardi (MS) censito presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Massa Carrara- Servizi Catastali- Catasto Fabbricati del suddetto Comune rispettivamente al Foglio *** particella *** subalterno *** piano 3, cat. F/3.

Trattasi di un appartamento posto al terzo piano di un complesso condominiale di cinque piani fuori terra con livello sottotetto non abitabile ubicato nella zona del Masero, loc. Terrarossa nel Comune di Licciana Nardi (MS), costruito nell'anno 2007. Internamente l'appartamento è composto da ampio spazio soggiorno/pranzo, angolo cottura, corridoio/disimpegno, due camere da letto, un bagno e due terrazzi. La superficie netta è di circa 72,2 mq, un terrazzo si sviluppa in circa 22,5 mq netti e l'altro in circa 11,9 mq netti. L'immobile non è stato completato e si presenta al "grezzo": mancano i pavimenti, i rivestimenti e qualsiasi altra finitura. L'impianto termico è incompleto, mancano il generatore (caldaia) e i diffusori (termosifoni). L'impianto elettrico (sottotraccia) presenta soltanto i cavi da allacciare, mancano quadri di derivazione, interruttori e

prese elettriche. Per quel che riguarda l'impianto idrico sanitario è presente la rete di distribuzione con attacchi e scarichi, mancano i sanitari.

Conformità edilizia, catastale, urbanistica: secondo la Consulenza Tecnica d'Ufficio agli atti del fascicolo processuale cui si fa espresso rinvio, il fabbricato in oggetto è stato costruito in forza di Autorizzazione edilizia N.6 rilasciata in data 14.04.2007 al n. di prot. 002495. Risultano, altresì, presenti le pratiche edilizie di seguito elencate:

- Sanatoria edilizia relativa alla modifica della sagoma che non incide sui parametri urbanistici del fabbricato presentata in data 16.08.2010 al n. di prot. 7430 e rilasciata in data 26.05.2011 (n. pratica 5);
- Dia per ripresa lavori rilasciata in data 18.02.2011 al n. di prot. 1618 (n. pratica 16/11).

Circa la conformità edilizia il CTU ha dichiarato che l'appartamento è conforme alla documentazione legittima depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale. Tuttavia, **l'immobile è parte di un lotto compreso nel Piano di Lottizzazione d'iniziativa privata denominata "Il Masero" sottoposto a procedimento Penale n. RG 1694/07 da parte della Procura della Repubblica per reati legati a *Lottizzazione Abusiva*.**

Il piano di lottizzazione è stato approvato con deliberazione consiliare n. 45 del 24.09.2003, convenzionato con atto a rogito del dott. Vertere Morichelli Notaio in Villafranca in Lunigiana (MS) del 11.01.1994 al N. 20969 di Repertorio, trascritto a Massa in data 26.01.1994 al n. 541 di RP, cui ha fatto seguito una modifica a rogito del dott. Vertere Morichelli il 04.02.2004 al N. 49264 di Repertorio.

In base alle ricerche effettuate presso il NCEU, il CTU ha dichiarato la conformità catastale del bene accatastato nella categoria F/3, alla quale non corrisponde alcuna planimetria catastale. Ha precisato, dunque, che è presente un elaborato planimetrico con la dimostrazione grafica dei subalterni del complesso condominiale. Per i motivi di cui alla descrizione del bene, non sono presenti le certificazioni di conformità degli impianti e non è presente la certificazione energetica degli impianti. Non è mai stata rilasciata l'agibilità.

La descrizione del bene risale al momento della stesura della perizia estimativa (20.06.2018), della successiva integrazione (11.01.2019), a cui si fa espresso rinvio.

Disponibilità dei beni: LIBERO.

Oneri condominiali: A oggi gli oneri condominiali non sono determinabili in quanto non risulta ancora nominato un amministratore di condominio. Si precisa che i debiti condominiali restano a carico dell'aggiudicatario nei limiti previsti dall'art. 63 disp. att. c.c.

Confini: mappali ***, ***, ***, ***, ***, salvo se altri e/o più esatti/recenti confini.

Vincoli pesi o limitazioni d'uso:

- Convenzione Edilizia a favore del Comune di Licciana Nardi (MS) a rogito del Dott. Vertere Morichelli, Notaio in Villafranca in Lunigiana (MS) del 11.01.1994 al N. 20969 di Repertorio, trascritto a Massa in data 26.01.1994 al n. 541 di RP con cui i proprietari e l'attuatore (e gli aventi

causa) si obbligano a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e a cedere gratuitamente le relative aree al Comune di Licciana Nardi (MS). La convenzione è stata in seguito modificata con atto a rogito del Dott. Vertere Morichelli il 04.02.2004 n. Rep. 49264.

Il bene fa parte di un lotto compreso nel "Piano di lottizzazione d'iniziativa privata Il Masero" sottoposto a Procedimento Penale da parte della Repubblica per reati legati a **lottizzazione abusiva. In caso di conferma definitiva delle imputazioni da parte del Giudice il bene (tutto l'edificio condominiale) verrà confiscato e acquisito gratuitamente a patrimonio del Comune di Licciana Nardi (MS).**

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

Si precisa che la cessione dell'unità immobiliare staggita avviene nell'esercizio d'impresa dal soggetto costruttore e, non essendo ultimato, è soggetto ad Iva.

LOTTO SEI (6)

Prezzo Base: euro 50.639,35

(euro CINQUANTA MILA SEICENTO TRENTA NOVE/35)

Prezzo Offerto Minimo Ritenuto Ammissibile: euro 37.979,51

(euro TRENTA SETTE MILA NOVENTO SETTANTA NOVE/51)

Cauzione: almeno il 10% del prezzo offerto

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

Descrizione del Lotto 6:

diritto della piena proprietà di appartamento in corso di costruzione posto al quarto piano di più ampio fabbricato, ubicato in Via Largo Spinelli snc (n. 48) – Comune di Licciana Nardi (MS) censito presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Massa Carrara- Servizi Catastali- Catasto Fabbricati del suddetto Comune rispettivamente al Foglio *** particella *** subalterno *** piano 4, cat. F/3.

Trattasi di un appartamento posto al quarto piano di un complesso condominiale di cinque piani fuori terra con livello sottotetto non abitabile ubicato nella zona del Masero, loc. Terrarossa nel Comune di Licciana Nardi (MS), costruito nell'anno 2007. Internamente l'appartamento è composto da ingresso, ampio spazio soggiorno/pranzo, angolo cottura, corridoio/disimpegno, due camere da letto, un bagno, due terrazzi. La superficie netta è di circa 70 mq, un terrazzo si sviluppa in circa 11 mq netti e l'altro in circa 7,5 mq netti. L'immobile non è stato completato e si presenta al "grezzo": mancano i pavimenti, i rivestimenti e qualsiasi altra finitura. L'impianto termico è incompleto, mancano il generatore (caldaia) e i diffusori (termosifoni). L'impianto elettrico (sottotraccia) presenta soltanto i cavi da allacciare, mancano quadri di derivazione, interruttori e prese elettriche. Per quel che riguarda l'impianto idrico sanitario è presente la rete di distribuzione con attacchi e scarichi, mancano i sanitari fatta eccezione per il piatto doccia.

Conformità edilizia, catastale, urbanistica: secondo la Consulenza Tecnica d'Ufficio agli atti del fascicolo processuale cui si fa espresso rinvio, il fabbricato in oggetto è stato costruito in forza di Autorizzazione edilizia N.6 rilasciata in data 14.04.2007 al n. di prot. 002495. Risultano, altresì, presenti le pratiche edilizie di seguito elencate:

- Sanatoria edilizia relativa alla modifica della sagoma che non incide sui parametri urbanistici del fabbricato presentata in data 16.08.2010 al n. di prot. 7430 e rilasciata in data 26.05.2011 (n. pratica 5);
- Dia per ripresa lavori rilasciata in data 18.02.2011 al n. di prot. 1618 (n. pratica 16/11).

Circa la conformità edilizia il CTU ha dichiarato che l'appartamento è conforme alla documentazione legittima depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale. Tuttavia, **l'immobile è parte di un lotto compreso nel Piano di Lottizzazione d'iniziativa privata denominata "Il Masero" sottoposto a procedimento Penale n. RG 1694/07 da parte della Procura della Repubblica per reati legati a *Lottizzazione Abusiva*.**
Il piano di lottizzazione è stato approvato con deliberazione consiliare n. 45 del 24.09.2003, convenzionato con atto a rogito del dott. Vertere Morichelli Notaio in Villafranca in Lunigiana (MS) del 11.01.1994 al N. 20969 di Repertorio, trascritto a Massa in data 26.01.1994 al n. 541 di RP, cui ha fatto seguito una modifica a rogito del dott. Vertere Morichelli il 04.02.2004 al N. 49264 di Repertorio.
In base alle ricerche effettuate presso il NCEU, il CTU ha dichiarato la conformità catastale del bene accatastato nella categoria F/3, alla quale non corrisponde alcuna planimetria catastale. Ha precisato, dunque, che è presente un elaborato planimetrico con la dimostrazione grafica dei subalterni del complesso condominiale. Per i motivi di cui alla descrizione del bene, non sono presenti le certificazioni di conformità degli impianti e non è presente la certificazione energetica degli impianti. Non è mai stata rilasciata l'agibilità.

La descrizione del bene risale al momento della stesura della perizia estimativa (20.06.2018), della successiva integrazione (11.01.2019), a cui si fa espresso rinvio.

Disponibilità dei beni: LIBERO.

Oneri condominiali: A oggi gli oneri condominiali non sono determinabili in quanto non risulta ancora nominato un amministratore di condominio. Si precisa che i debiti condominiali restano a carico dell'aggiudicatario nei limiti previsti dall'art. 63 disp. att. c.c.

Confini: mappali ***, ***, ***, ***, ***, salvo se altri e/o più esatti/recenti confini.

Vincoli pesi o limitazioni d'uso:

- Convenzione Edilizia a favore del Comune di Licciana Nardi (MS) a rogito del Dott. Vertere Morichelli, Notaio in Villafranca in Lunigiana (MS) del 11.01.1994 al N. 20969 di Repertorio, trascritto a Massa in data 26.01.1994 al n. 541 di RP con cui i proprietari e l'attuatore (e gli aventi causa) si obbligano a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e a cedere

gratuitamente le relative aree al Comune di Licciana Nardi (MS). La convenzione è stata in seguito modificata con atto a rogito del Dott. Vertere Morichelli il 04.02.2004 n. Rep. 49264.

Il bene fa parte di un lotto compreso nel "Piano di lottizzazione d'iniziativa privata Il Masero" sottoposto a Procedimento Penale da parte della Repubblica per reati legati a **lottizzazione abusiva. In caso di conferma definitiva delle imputazioni da parte del Giudice il bene (tutto l'edificio condominiale) verrà confiscato e acquisto gratuitamente a patrimonio del Comune di Licciana Nardi (MS).**

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

Si precisa che la cessione dell'unità immobiliare staggita avviene nell'esercizio d'impresa dal soggetto costruttore e, non essendo ultimato, è soggetto ad Iva.

LOTTO SETTE (7)

Prezzo Base: euro 13.094,44

(euro TREDICIMILA NOVANTA QUATTRO/44)

Prezzo Offerto Minimo Ritenuto Ammissibile: euro 9.820,83

(euro NOVE MILA OTTOCENTO VENTI/83)

Cauzione: almeno il 10% del prezzo offerto

In caso di gara per pluralità di offerte: offerta minima in aumento euro 1.000,00 (euro MILLE/00)

Descrizione del Lotto 7:

diritto della piena proprietà di ambiente sottotetto in corso di costruzione posto al quinto piano di più ampio fabbricato, ubicato in Via Largo Spinelli snc (n. 48)– Comune di Licciana Nardi (MS) censito presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Massa Carrara- Servizi Catastali- Catasto Fabbricati del suddetto Comune rispettivamente al Foglio *** particella *** subalterno *** piano 5, cat. F/3.

Trattasi di un ambiente soffitta/deposito posto nel livello sottotetto di un complesso condominiale di cinque piani fuori terra con livello sottotetto non abitabile ubicato nella zona del Masero, loc. Terrarossa nel Comune di Licciana Nardi (MS), costruito nell'anno 2007. Internamente lo spazio si caratterizza per la presenza di due ampi ambienti distinti che si sviluppano rispettivamente su una superficie nette di circa 45,7 mq e 34,3 mq, per un totale netto di circa 80 mq. Gli ambienti sono incompleti, si presentano al grezzo, le pareti sono prive di intonacatura (con blocchi in laterizio a vista), i solai sono privi di pavimentazione così come le scale di accesso. Non è presente alcun tipo di dotazione impiantistica.

Conformità edilizia, catastale, urbanistica: secondo la Consulenza Tecnica d'Ufficio agli atti del fascicolo processuale cui si fa espresso rinvio, il fabbricato in oggetto è stato costruito in forza di Autorizzazione edilizia N.6 rilasciata in data 14.04.2007 al n. di prot. 002495. Risultano, altresì, presenti le pratiche edilizie di seguito elencate:

- Sanatoria edilizia relativa alla modifica della sagoma che non incide sui parametri urbanistici del fabbricato presentata in data 16.08.2010 al n. di prot. 7430 e rilasciata in data 26.05.2011 (n. pratica 5);
- Dia per ripresa lavori rilasciata in data 18.02.2011 al n. di prot. 1618 (n. pratica 16/11).

Circa la conformità edilizia il CTU ha dichiarato la NON conformità in quanto dal confronto del rilievo dello stato di fatto con la documentazione regolarmente depositata e autorizzata vi sono difformità edilizie; ha provveduto quindi a dettagliare le difformità (nello stato legittimo depositato il sottotetto risulta rappresentato come un unico ambiente privo di divisioni mentre allo stato attuale sono presenti due parteti in muratura), indicandone modalità di sanatoria e costi nell'elaborato peritale a cui si fa espresso rinvio. Si sottolinea, inoltre, che **l'immobile è parte di un lotto compreso nel Piano di Lottizzazione d'iniziativa privata denominata "Il Masero" sottoposto a procedimento Penale n. RG 1694/07 da parte della Procura della Repubblica per reati legati a *Lottizzazione Abusiva*.**

Il piano di lottizzazione è stato approvato con deliberazione consiliare n. 45 del 24.09.2003, convenzionato con atto a rogito del dott. Vertere Morichelli Notaio in Villafranca in Lunigiana (MS) del 11.01.1994 al N. 20969 di Repertorio, trascritto a Massa in data 26.01.1994 al n. 541 di RP, cui ha fatto seguito una modifica a rogito del dott. Vertere Morichelli il 04.02.2004 al N. 49264 di Repertorio.

In base alle ricerche effettuate presso il NCEU, il CTU ha dichiarato la conformità catastale del bene accatastato nella categoria F/3, alla quale non corrisponde alcuna planimetria catastale. Ha precisato, dunque, che è presente un elaborato planimetrico con la dimostrazione grafica dei subalterni del complesso condominiale. Per i motivi di cui alla descrizione del bene, non sono presenti le certificazioni di conformità degli impianti e non è presente la certificazione energetica degli impianti. Non è mai stata rilasciata l'agibilità.

La descrizione del bene risale al momento della stesura della perizia estimativa (20.06.2018), della successiva integrazione (11.01.2019), a cui si fa espresso rinvio.

Disponibilità dei beni: LIBERO.

Oneri condominiali: A oggi gli oneri condominiali non sono determinabili in quanto non risulta ancora nominato un amministratore di condominio. Si precisa che i debiti condominiali restano a carico dell'aggiudicatario nei limiti previsti dall'art. 63 disp. att. c.c.

Confini: mappali ***, ***, ***, ***, ***, salvo se altri e/o più esatti/recenti confini.

Vincoli pesi o limitazioni d'uso:

- Convenzione Edilizia a favore del Comune di Licciana Nardi (MS) a rogito del Dott. Vertere Morichelli, Notaio in Villafranca in Lunigiana (MS) del 11.01.1994 al N. 20969 di Repertorio, trascritto a Massa in data 26.01.1994 al n. 541 di RP con cui i proprietari e l'attuatore (e gli aventi causa) si obbligano a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e a cedere

gratuitamente le relative aree al Comune di Licciana Nardi (MS). La convenzione è stata in seguito modificata con atto a rogito del Dott. Vertere Morichelli il 04.02.2004 n. Rep. 49264.

Il bene fa parte di un lotto compreso nel "Piano di lottizzazione d'iniziativa privata Il Masero" sottoposto a Procedimento Penale da parte della Repubblica per reati legati a **lottizzazione abusiva. In caso di conferma definitiva delle imputazioni da parte del Giudice il bene (tutto l'edificio condominiale) verrà confiscato e acquisto gratuitamente a patrimonio del Comune di Licciana Nardi (MS).**

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

Si precisa che la cessione dell'unità immobiliare staggita avviene nell'esercizio d'impresa dal soggetto costruttore e, non essendo ultimato, è soggetto ad Iva.

Il tutto meglio descritto e specificato nella Consulenza Tecnica d'Ufficio depositata dall'Arch. Dott. Davide Tovani in data 20.06.2018 e successiva integrazione del 11.01.2019 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 12/11/2020 (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 134 2017 RGEI" al seguente IBAN IT 88 W 06175 13602 000081826580**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Tribunale di Massa procedura esecutiva immobiliare n R.G. 134/17 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 **13/11/2020 ore 9.00** 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 134 2017 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 134 2017 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, 12 Agosto 2020

Il Professionista Delegato
Dott.ssa Cathy Vigneron