



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MASSA

Procedura Esecutiva Immobiliare RG.155/17

Giudice dell'esecuzione: Dr.ssa Alice Serra

Custode Giudiziario: Dott. Roberto Serafini

Delegato alla Vendita: Dott. Roberto Serafini

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON GARA

SINCRONA TELEMATICA

Il sottoscritto Dott. Roberto Serafini C.F. SRFRT66D06L833N con studio in Pietrasanta (LU) via Aurelia Nord Km 367 (tel. 0584/361559 - fax 0584/361560) mail: serross@tiscali.it PEC serafini.roberto@pec.it nella qualità di professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta delega del Giudice dell'Esecuzione, al compimento delle operazioni di vendita nella procedura di cui in epigrafe,

AVVISA

che il giorno **14/12/2020 alle ore 11.00**, 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 CINQUE

Prezzo base: € 45.720,70 (Euro quarantacinquemila-settecentoventi/70)

Prezzo Offerto Minimo ritenuto ammissibile: € 34.290,53 (Euro trentaquattromiladuecentonovanta/53) (pari al 75% del prezzo base)

Cauzione: almeno il 10% del prezzo offerto

In caso di gara per pluralità di offerte: offerta minima in aumento € 1.000,00 (Euro mille/00)

DESCRIZIONE LOTTO:

Diritto reale posto in vendita: Diritto di piena proprietà su laboratorio artigiano in corso di costruzione con superficie complessiva di circa mq 510,00

Trattasi di unità immobiliare costituita da **Laboratorio artigiano in corso di costruzione distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca in Lunigiana al Fg. 10, part. 866, sub. 18 – Piano Primo, in corso di costruzione, sita in Via Nazionale – Loc. “I Poggi” - Comune di Villafranca in Lunigiana (MS).**

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata al piano Primo di un Fabbricato adibito ad attività produttivo-commerciale disposto su tre livelli (seminterrato, piano terra e piano primo), Complesso Immobiliare denominato “I Poggi”.

L'immobile, in corso di costruzione, è costituito attualmente da un unico grande vano senza alcuna partizione interna, così come atteso dal progetto principale dell'intero complesso che prevedeva la realizzazione di spazi di vendita, i cui padiglioni, nella fase iniziale, sarebbero stati lasciati liberi da tramezzi interni, in vista di future variazioni ed adeguamenti della distribuzione degli spazi interni da applicarsi in seguito alla locazione o vendita dei singoli immobili a seconda delle esigenze dettate dall'attività che sarà svolta dal conduttore o dall'acquirente, previa richiesta presso il Comune di Villafranca in Lunigiana e altri organi competenti degli idonei permessi al fine di un adeguato svolgimento della specifica attività.

In fase di progettazione iniziale sono state infatti previste solo le pareti dei blocchi dei servizi igienici e degli spogliatoi (suddivisi per sesso) rimandando alla fase attuativa la precisazione di eventuali organizzazioni funzionali diverse. Nel caso specifico, detti blocchi non sono stati realizzati.

L'immobile è dotato di terrazzo di pertinenza (profondità ml. 2,50) che funge da elemento distributore per l'ingresso ai locali e che è raggiungibile attraverso scala esterna elicoidale prefabbricata in c.a.

Pur essendo in corso di costruzione l'immobile in oggetto è stato accatastato.

Confini: il bene confina a nord con altra unità immobiliare medesima proprietà alla stessa particella 866 sub. 19; ad ovest con aria su parte comune; a sud con altra unità immobiliare alla stessa particella 866 sub. 30; ad est con aria su parte comune .

Conformità edilizia e urbanistica:

Riguardo alla Conformità Edilizia dell'immobile si precisa quanto segue.

Successivamente al rilascio del Titolo Abilitativo originario, **Concessione Edilizia n. 2196/1207 del 28/06/2000** che prevedeva la realizzazione di un complesso artigianale con spazi di vendita, l'Amministrazione Comunale ha approvato una variante allo strumento urbanistico che classificava la zona DT (mista commerciale-produttiva) e la zona di bordo come area per opere di urbanizzazione e impianti tecnologici; tale classificazione è stata confermata dal Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico. E' stata dunque presentata ed approvata successiva Variante alla C.E. principale, Variante e **Completamento del 14/11/2003 al prot. N. 2339/1278**, la quale, *"inserisce alcune variazioni ed elementi di dettaglio che adeguano la struttura alla nuova possibilità di uso, senza variarne le connotazioni tipologiche; le variazioni si possono così schematizzare:*

- cambio d'uso di due limitate porzioni delle unità al piano seminterrato;
- diversa dotazione interna di servizi e accessori per tre unità immobiliari al piano seminterrato;
- realizzazione della copertura della terrazza sul prospetto anteriore del piano primo, così da ricavare una loggia di uso comune aperta su tre lati;
- incremento dell'altezza interna per il piano seminterrato;
- realizzazione di aperture di servizio al piano seminterrato verso l'intercapedine aerata."

Contestualmente ai Titoli Abilitativi succitati sono state presentate ed approvate la **Concessione Edilizia n. 2204/1208 del 28/06/00** e la **Concessione Edilizia di Variante e Completamento n. 2340/1277 del 14/11/03**, entrambe relative alle **Opere di Urbanizzazione**.

Singolarmente poi, per ogni singola unità immobiliare ceduta in locazione o sottoposta a compravendita, sono state apportate variazioni ed adeguamenti della distribuzione degli spazi interni, a seconda dell'attività svolta dal conduttore o dall'acquirente, previa richiesta presso il Comune di Villafranca in Lunigiana (Ufficio Tecnico per DIA o SCIA, SUAP) e altri Uffici competenti (ASL) degli idonei permessi al fine di un adeguato svolgimento della specifica attività.

Riguardo alla Conformità Urbanistica dell'immobile oggetto di esecuzione, dalla Delibera del Consiglio Comunale n. 36 del 23/07/2007, si evince quanto segue.

Con **Delibera del Consiglio Comunale n. 85 del 03/12/90** è stato approvato il **PIANO DI LOTTIZZAZIONE** relativo all'area D in Località "I Poggi" che prevede la realizzazione di padiglioni a schiera, la viabilità di accesso, i relativi parcheggi e le opere di urbanizzazione a rete.

Con **Delibera del Consiglio Comunale n. 51 del 12/06/96** è stata approvata la **Variante al Piano di Lottizzazione** relativo all'area D di cui al punto precedente.

In attuazione di quanto previsto nella **CONVENZIONE EDILIZIA** conseguente al **P. di L. stipulata il 13/06/96** tra l'Amministrazione (nella figura del Sindaco) e la Proprietà dell'area, a rogito del Notaio Vertere Morichelli, trascritta a Massa Carrara il 26/06/1996 ai nn. R. Gen. 4763/R. Part. 3366, venivano quantificate le aree da destinare agli standard urbanistici ed in particolare a parcheggio per un insediamento a carattere artigianale.

Conseguentemente sono stati presentati:

- il progetto di realizzazione delle opere di urbanizzazione che ha ottenuto la **Concessione Edilizia n. 2204/1208 del 28/06/00** e successiva **Concessione di Variante e Completamento n. 2340/1277 in data 14/11/03;**
- il progetto di realizzazione di un complesso artigianale con spazi di vendita ed ha ottenuto la **Concessione Edilizia n. 2196/1207 in data 28/06/00** e successiva **Concessione di Variante e Completamento n. 2339/1278 in data 14/11/03.**

Successivamente l'Amministrazione Comunale ha approvato una **Variante** allo strumento urbanistico che ha classificato l'area come Zona DT ("mista commerciale-produttiva") e la zona di bordo come area per "opere di urbanizzazione e impianti tecnologici"; tale classificazione è stata in buona sostanza confermata dal Piano Strutturale e poi dal Regolamento Urbanistico approvato con delibera C.C. n. 36 del 23/10/2002, che classifica l'area come zona per Attrezzature Direzionali e Commerciali, all'interno della quale sono ammesse "attività direzionali, commerciali, espositive, ricreative e terziarie in genere" (paragrafo 2.4.3 punto 1 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico – TAV. 2).

Il complesso previsto da Piano di Lottizzazione e dalle successive Concessioni Edilizie risulta realizzato con alcune partizioni e sistemazioni interne da completare (interventi che vengono attuati attraverso la presentazione di D.I.A o S.C.I.A. di completamento).

La nuova classificazione dell'area introdotta dallo strumento urbanistico ha reso possibile prevedere destinazioni d'uso diversificate; il fabbricato è risultato idoneo alla nuova possibilità di uso

artigianale/commerciale, senza variazioni tipologiche. Anche la rete delle urbanizzazioni e la sistemazione delle aree esterne è stata eseguita con minimi aggiustamenti rispetto al P. di L.

Per ciò che concerne i Vincoli urbanistici e/o ambientali gravanti sull'immobile di cui sopra, facendo eccezione per la "Convenzione Edilizia - Piano di Lottizzazione" stipulata tra il Comune di Villafranca in Lunigiana e la proprietà dell'area, si fa presente che:

- l'immobile non è assoggettato alle disposizioni di cui alla Legge n. 1089 del 1/06/1939 in materia di tutela delle cose di interesse artistico o storico;
- l'immobile non è assoggettato alle disposizioni di cui alla Legge n. 1497 del 29/06/1939 in materia di protezione delle bellezze naturali;
- l'immobile non è assoggettato a discipline espressamente volte alla tutela delle caratteristiche storico-archeologiche;
- l'immobile non è assoggettato a Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923).

Condominio: le spese di gestione dell'unità per l'anno 2018 ammontano ad € 1.716,74. Spese condominiali insolute al 31/08/2018: € 3.010,38. Millesimi di proprietà 69,80.

Disponibilità del bene: Il bene è libero.

LOTTO SEI

Prezzo base: € 46.617,19 (Euro quarantaseimila-seicentodiciassette/19)

Prezzo Offerto Minimo ritenuto ammissibile: € 34.962,89 (Euro trentaquattromilanovecentosessantadue/89) (pari al 75% del prezzo base)

Cauzione: almeno il 10% del prezzo offerto

In caso di gara per pluralità di offerte: offerta minima in aumento € 1.000,00 (Euro mille/00)

DESCRIZIONE LOTTO:

Diritto reale posto in vendita: Diritto di piena proprietà su un laboratorio artigiano in corso di costruzione per una superficie complessiva di circa mq 520,00.

Trattasi di unità immobiliare costituita da **Laboratorio artigiano in corso di costruzione distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca in Lunigiana al Fg. 10, part. 866, sub. 19 – Piano Primo,**

in corso di costruzione, sita in Via Nazionale – Loc. “I Poggi” - Comune di Villafranca in Lunigiana (MS).

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata al piano Primo di un Fabbricato adibito ad attività produttivo-commerciale disposto su tre livelli (seminterrato, piano terra e piano primo), Complesso Immobiliare denominato “I Poggi”.

L'immobile, in corso di costruzione, è costituito attualmente da un unico grande vano senza alcuna partizione interna, così come atteso dal progetto principale dell'intero complesso che prevedeva la realizzazione di spazi di vendita, i cui padiglioni, nella fase iniziale, sarebbero stati lasciati liberi da tramezzi interni, in vista di future variazioni ed adeguamenti della distribuzione degli spazi interni da applicarsi in seguito alla locazione o vendita dei singoli immobili a seconda delle esigenze dettate dall'attività che sarà svolta dal conduttore o dall'acquirente, previa richiesta presso il Comune di Villafranca in Lunigiana e altri organi competenti degli idonei permessi al fine di un adeguato svolgimento della specifica attività.

In fase di progettazione iniziale sono state infatti previste solo le pareti dei blocchi dei servizi igienici e degli spogliatoi (suddivisi per sesso) rimandando alla fase attuativa la precisazione di eventuali organizzazioni funzionali diverse. Nel caso specifico, detti blocchi non sono stati realizzati.

L'immobile è dotato di terrazzo di pertinenza (profondità ml. 2,50) che funge da elemento distributore per l'ingresso ai locali e che è raggiungibile attraverso scala esterna elicoidale prefabbricata in c.a.

Pur essendo in corso di costruzione l'immobile in oggetto è stato accatastato.

Confini: il bene confina a nord con altra unità immobiliare alla stessa particella 866 sub. 20; ad ovest con aria su parte comune; a sud con altra unità immobiliare medesima proprietà alla stessa particella 866 sub. 18; ad est con aria su parte comune.

Conformità edilizia e urbanistica:

Riguardo alla **Conformità Edilizia** dell'immobile si precisa quanto segue.

Successivamente al rilascio del Titolo Abilitativo originario, **Concessione Edilizia n. 2196/1207 del 28/06/2000** che prevedeva la **realizzazione di un complesso artigianale con spazi di vendita**, l'Amministrazione Comunale ha approvato una variante allo strumento urbanistico che classificava la zona **DT** (mista commerciale-produttiva) e la zona di bordo come area per opere di urbanizzazione e impianti tecnologici; tale classificazione è stata confermata dal Piano Strutturale e dal Regolamento

Urbanistico. E' stata dunque presentata ed approvata successiva Variante alla C.E. principale, **Variante e Completamento del 14/11/2003 al prot. N. 2339/1278**, la quale, *"inserisce alcune variazioni ed elementi di dettaglio che adeguano la struttura alla nuova possibilità di uso, senza variarne le connotazioni tipologiche; le variazioni si possono così schematizzare:*

- cambio d'uso di due limitate porzioni delle unità al piano seminterrato;
- diversa dotazione interna di servizi e accessori per tre unità immobiliari al piano seminterrato;
- realizzazione della copertura della terrazza sul prospetto anteriore del piano primo, così da ricavare una loggia di uso comune aperta su tre lati;
- incremento dell'altezza interna per il piano seminterrato;
- realizzazione di aperture di servizio al piano seminterrato verso l'intercapedine aerata."

Contestualmente ai Titoli Abilitativi succitati sono state presentate ed approvate la **Concessione Edilizia n. 2204/1208 del 28/06/00** e la **Concessione Edilizia di Variante e Completamento n. 2340/1277 del 14/11/03**, entrambe relative alle **Opere di Urbanizzazione**.

Singolarmente poi, per ogni singola unità immobiliare ceduta in locazione o sottoposta a compravendita, sono state apportate variazioni ed adeguamenti della distribuzione degli spazi interni, a seconda dell'attività svolta dal conduttore o dall'acquirente, previa richiesta presso il Comune di Villafranca in Lunigiana (Ufficio Tecnico per DIA o SCIA, SUAP) e altri Uffici competenti (ASL) degli idonei permessi al fine di un adeguato svolgimento della specifica attività.

Riguardo alla **Conformità Urbanistica** dell'immobile, dalla **Delibera del Consiglio Comunale n. 36 del 23/07/2007**, si evince quanto segue.

Con **Delibera del Consiglio Comunale n. 85 del 03/12/90** è stato approvato il **PIANO DI LOTTIZZAZIONE** relativo all'area D in Località "I Poggi" che prevede la realizzazione di padiglioni a schiera, la viabilità di accesso, i relativi parcheggi e le opere di urbanizzazione a rete.

Con **Delibera del Consiglio Comunale n. 51 del 12/06/96** è stata approvata la **Variante al Piano di Lottizzazione** relativo all'area D di cui al punto precedente.

In attuazione di quanto previsto nella **CONVENZIONE EDILIZIA conseguente al P. di L.** in allegato alla presente, stipulata il 13/06/96 tra l'Amministrazione (nella figura del Sindaco) e la Proprietà dell'area, a rogito del Notaio Vertere Morichelli, trascritta a Massa Carrara il 26/06/1996 ai nn. R. Gen. 4763/R. Part. 3366, venivano quantificate le aree da destinare agli standard urbanistici ed in particolare a parcheggio per un insediamento a carattere artigianale.

Conseguentemente sono stati presentati:

- il progetto di realizzazione delle opere di urbanizzazione che ha ottenuto la **Concessione Edilizia n. 2204/1208 del 28/06/00** e successiva **Concessione di Variante e Completamento n. 2340/1277 in data 14/11/03**;

- il progetto di realizzazione di un complesso artigianale con spazi di vendita ed ha ottenuto la **Concessione Edilizia n. 2196/1207 in data 28/06/00** e successiva **Concessione di Variante e Completamento n. 2339/1278 in data 14/11/03**.

Successivamente l'Amministrazione Comunale ha approvato una Variante allo strumento urbanistico che ha classificato l'area come **Zona DT ("mista commerciale-produttiva")** e la zona di bordo come area per *"opere di urbanizzazione e impianti tecnologici"*; tale classificazione è stata in buona sostanza confermata dal **Piano Strutturale** e poi dal **Regolamento Urbanistico** approvato con delibera C.C. n. 36 del 23/10/2002, che classifica l'area come **zona per Attrezzature Direzionali e Commerciali**, all'interno della quale sono ammesse *"attività direzionali, commerciali, espositive, ricreative e terziarie in genere"* (paragrafo 2.4.3 punto 1 delle **Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico – TAV. 2**).

Il complesso previsto da Piano di Lottizzazione e dalle successive Concessioni Edilizie risulta realizzato con alcune partizioni e sistemazioni interne da completare (interventi che vengono attuati attraverso la presentazione di D.I.A o S.C.I.A. di completamento).

La nuova classificazione dell'area introdotta dallo strumento urbanistico ha reso possibile prevedere destinazioni d'uso diversificate; il fabbricato è risultato idoneo alla nuova possibilità di uso artigianale/commerciale, senza variazioni tipologiche. Anche la rete delle urbanizzazioni e la sistemazione delle aree esterne è stata eseguita con minimi aggiustamenti rispetto al P. di L.

Per ciò che concerne i **Vincoli urbanistici e/o ambientali** gravanti sull'immobile di cui sopra, facendo eccezione per la "Convenzione Edilizia - Piano di Lottizzazione" stipulata tra il Comune di Villafranca in Lunigiana e la proprietà dell'area, si fa presente che:

- l'immobile non è assoggettato alle disposizioni di cui alla Legge n. 1089 del 1/06/1939 in materia di tutela delle cose di interesse artistico o storico;

- l'immobile non è assoggettato alle disposizioni di cui alla Legge n. 1497 del 29/06/1939 in materia di protezione delle bellezze naturali;

- l'immobile non è assoggettato a discipline espressamente volte alla tutela delle caratteristiche

storico-archeologiche;

- l'immobile non è assoggettato a Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923).

Condominio: le spese di gestione dell'unità per l'anno 2018 ammontano ad € 1.723,62. Spese condominiali insolute al 31/08/2018: € 2.230,96. Millesimi di proprietà, 70,08.

Disponibilità del bene: I beni sono liberi.

LOTTO SETTE

Prezzo base: € 26.894,53 (Euro ventiseimilaottocento-novantaquattro/53)

Prezzo Offerto Minimo ritenuto ammissibile: € 20.170,90 (Euro ventimilacentosettanta/90) (pari al 75% del prezzo base)

Cauzione: almeno il 10% del prezzo offerto

In caso di gara per pluralità di offerte: offerta minima in aumento € 1.000,00 (Euro mille/00)

DESCRIZIONE LOTTO:

Diritto reale posto in vendita: Diritto di piena proprietà su un laboratorio artigiano in corso di costruzione per una superficie complessiva di circa mq 300,00

Trattasi di unità immobiliare costituita da **Laboratorio artigiano in corso di costruzione distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca in Lunigiana al Fg. 10, part. 866, sub. 21 – Piano Primo, in corso di costruzione, sita in Via Nazionale – Loc. "I Poggi" - Comune di Villafranca in Lunigiana (MS).**

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata al piano Primo di un Fabbricato adibito ad attività produttivo-commerciale disposto su tre livelli (seminterrato, piano terra e piano primo), Complesso Immobiliare denominato "I Poggi".

L'immobile, in corso di costruzione, è costituito attualmente da un unico grande vano senza alcuna partizione interna, così come atteso dal progetto principale dell'intero complesso che prevedeva la realizzazione di spazi di vendita, i cui padiglioni, nella fase iniziale, sarebbero stati lasciati liberi da

tramezzi interni, in vista di future variazioni ed adeguamenti della distribuzione degli spazi interni da applicarsi in seguito alla locazione o vendita dei singoli immobili a seconda delle esigenze dettate dall'attività che sarà svolta dal conduttore o dall'acquirente, previa richiesta presso il Comune di Villafranca in Lunigiana e altri organi competenti degli idonei permessi al fine di un adeguato svolgimento della specifica attività.

In fase di progettazione iniziale sono state infatti previste solo le pareti dei blocchi dei servizi igienici e degli spogliatoi (suddivisi per sesso) rimandando alla fase attuativa la precisazione di eventuali organizzazioni funzionali diverse. Nel caso specifico, detti blocchi non sono stati realizzati.

Si precisa inoltre che non è stato posto in opera, oltre a quanto sopra specificato, neppure il setto verticale di separazione con l'adiacente immobile posto a nord, identificato al subalterno 22.

L'immobile è dotato di terrazzo di pertinenza (profondità ml. 2,50) che funge da elemento distributore per l'ingresso ai locali e che è raggiungibile attraverso scala esterna elicoidale prefabbricata in c.a. Pur essendo in corso di costruzione l'immobile in oggetto è stato accatastato.

Confini: il bene confina a nord con altra unità immobiliare medesima proprietà alla stessa particella 866 sub. 22; ad ovest con aria su parte comune; a sud con altra unità immobiliare alla stessa particella 866 sub. 20; ad est con aria su parte comune.

Conformità edilizia e urbanistica:

Riguardo alla **Conformità Edilizia** dell'immobile si precisa quanto segue.

Successivamente al rilascio del Titolo Abilitativo originario, **Concessione Edilizia n. 2196/1207 del 28/06/2000** che prevedeva la **realizzazione di un complesso artigianale con spazi di vendita**, l'Amministrazione Comunale ha approvato una variante allo strumento urbanistico che classificava la zona **DT** (mista commerciale-produttiva) e la zona di bordo come area per opere di urbanizzazione e impianti tecnologici; tale classificazione è stata confermata dal Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico. E' stata dunque presentata ed approvata successiva Variante alla C.E. principale, **Variante e Completamento del 14/11/2003 al prot. N. 2339/1278**, la quale, *"inserisce alcune variazioni ed elementi di dettaglio che adeguano la struttura alla nuova possibilità di uso, senza variarne le connotazioni tipologiche; le variazioni si possono così schematizzare:*

- *cambio d'uso di due limitate porzioni delle unità al piano seminterrato;*
- *diversa dotazione interna di servizi e accessori per tre unità immobiliari al piano seminterrato;*
- *realizzazione della copertura della terrazza sul prospetto anteriore del piano primo, così da*

ricavare una loggia di uso comune aperta su tre lati;

- incremento dell'altezza interna per il piano seminterrato;

- realizzazione di aperture di servizio al piano seminterrato verso l'intercapedine aerata."

Contestualmente ai Titoli Abilitativi succitati sono state presentate ed approvate la **Concessione Edilizia n. 2204/1208 del 28/06/00** e la **Concessione Edilizia di Variante e Completamento n. 2340/1277 del 14/11/03**, entrambe relative alle **Opere di Urbanizzazione**.

Singolarmente poi, per ogni singola unità immobiliare ceduta in locazione o sottoposta a compravendita, sono state apportate variazioni ed adeguamenti della distribuzione degli spazi interni, a seconda dell'attività svolta dal conduttore o dall'acquirente, previa richiesta presso il Comune di Villafranca in Lunigiana (Ufficio Tecnico per DIA o SCIA, SUAP) e altri Uffici competenti (ASL) degli idonei permessi al fine di un adeguato svolgimento della specifica attività.

Riguardo alla **Conformità Urbanistica** dell'immobile, dalla **Delibera del Consiglio Comunale n. 36 del 23/07/2007**, in allegato alla presente, si evince quanto segue.

Con **Delibera del Consiglio Comunale n. 85 del 03/12/90** è stato approvato il **PIANO DI LOTTIZZAZIONE** relativo all'area D in Località "I Poggi" che prevede la realizzazione di padiglioni a schiera, la viabilità di accesso, i relativi parcheggi e le opere di urbanizzazione a rete.

Con **Delibera del Consiglio Comunale n. 51 del 12/06/96** è stata approvata la **Variante al Piano di Lottizzazione** relativo all'area D di cui al punto precedente.

In attuazione di quanto previsto nella **CONVENZIONE EDILIZIA conseguente al P. di L.**, stipulata il 13/06/96 tra l'Amministrazione (nella figura del Sindaco) e la Proprietà dell'area, a rogito del Notaio Vertere Morichelli, trascritta a Massa Carrara il 26/06/1996 ai nn. R. Gen. 4763/R. Part. 3366, venivano quantificate le aree da destinare agli standard urbanistici ed in particolare a parcheggio per un insediamento a carattere artigianale.

Conseguentemente sono stati presentati:

- il progetto di realizzazione delle opere di urbanizzazione che ha ottenuto la **Concessione Edilizia n. 2204/1208 del 28/06/00** e successiva **Concessione di Variante e Completamento n. 2340/1277** in data **14/11/03**;

- il progetto di realizzazione di un complesso artigianale con spazi di vendita ed ha ottenuto la **Concessione Edilizia n. 2196/1207** in data **28/06/00** e successiva **Concessione di Variante e Completamento n. 2339/1278** in data **14/11/03**.

Successivamente l'Amministrazione Comunale ha approvato una Variante allo strumento urbanistico che ha classificato l'area come **Zona DT** (*"mista commerciale-produttiva"*) e la zona di bordo come area per *"opere di urbanizzazione e impianti tecnologici"*; tale classificazione è stata in buona sostanza confermata dal **Piano Strutturale** e poi dal **Regolamento Urbanistico** approvato con delibera C.C. n. 36 del 23/10/2002, che classifica l'area come **zona per Attrezzature Direzionali e Commerciali**, all'interno della quale sono ammesse *"attività direzionali, commerciali, espositive, ricreative e terziarie in genere"* (paragrafo 2.4.3 punto 1 delle **Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico – TAV. 2**).

Il complesso previsto da Piano di Lottizzazione e dalle successive Concessioni Edilizie risulta realizzato con alcune partizioni e sistemazioni interne da completare (interventi che vengono attuati attraverso la presentazione di D.I.A o S.C.I.A. di completamento).

La nuova classificazione dell'area introdotta dallo strumento urbanistico ha reso possibile prevedere destinazioni d'uso diversificate; il fabbricato è risultato idoneo alla nuova possibilità di uso artigianale/commerciale, senza variazioni tipologiche. Anche la rete delle urbanizzazioni e la sistemazione delle aree esterne è stata eseguita con minimi aggiustamenti rispetto al P. di L.

Per ciò che concerne i **Vincoli urbanistici e/o ambientali** gravanti sull'immobile di cui sopra, facendo eccezione per la *"Convenzione Edilizia - Piano di Lottizzazione"* stipulata tra il Comune di Villafranca in Lunigiana e la proprietà dell'area, si fa presente che:

- l'immobile non è assoggettato alle disposizioni di cui alla Legge n. 1089 del 1/06/1939 in materia di tutela delle cose di interesse artistico o storico;
- l'immobile non è assoggettato alle disposizioni di cui alla Legge n. 1497 del 29/06/1939 in materia di protezione delle bellezze naturali;
- l'immobile non è assoggettato a discipline espressamente volte alla tutela delle caratteristiche storico-archeologiche;
- l'immobile non è assoggettato a Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923).

Condominio: le spese di gestione dell'unità per l'anno 2018 ammontano ad € 994,62. Spese condominiali insolute al 31/08/2018: € 901,28. Millesimi di proprietà, 40,44.

Disponibilità del bene: I beni sono liberi.

LOTTO OTTO

Prezzo base: € 16.136,72 (Euro sedicimilacentotrentasei/72) (pari al 75% del prezzo base)

Prezzo Offerto Minimo ritenuto ammissibile: € 12.102,54 (Euro dodicimilacentodieci/54) (pari al 75% del prezzo base)

Cauzione: almeno il 10% del prezzo offerto

In caso di gara per pluralità di offerte: offerta minima in aumento € 1.000,00 (Euro mille/00)

DESCRIZIONE LOTTO:

Diritto reale posto in vendita: Diritto di piena proprietà su un laboratorio artigiano in corso di costruzione per una superficie complessiva di circa mq 180,00.

Unità immobiliare costituita da **Laboratorio artigiano in corso di costruzione distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca in Lunigiana al Fg. 10, part. 866, sub. 22 – Piano Primo, in corso di costruzione, sita in Via Nazionale – Loc. “I Poggi” - Comune di Villafranca in Lunigiana (MS).**

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata al piano Primo di un Fabbricato adibito ad attività produttivo-commerciale disposto su tre livelli (seminterrato, piano terra e piano primo), Complesso Immobiliare denominato “I Poggi”.

L'immobile, in corso di costruzione, è costituito attualmente da un unico grande vano senza alcuna partizione interna, così come atteso dal progetto principale dell'intero complesso che prevedeva la realizzazione di spazi di vendita, i cui padiglioni, nella fase iniziale, sarebbero stati lasciati liberi da tramezzi interni, in vista di future variazioni ed adeguamenti della distribuzione degli spazi interni da applicarsi in seguito alla locazione o vendita dei singoli immobili a seconda delle esigenze dettate dall'attività che sarà svolta dal conduttore o dall'acquirente, previa richiesta presso il Comune di Villafranca in Lunigiana e altri organi competenti degli idonei permessi al fine di un adeguato svolgimento della specifica attività.

In fase di progettazione iniziale sono state infatti previste solo le pareti dei blocchi dei servizi igienici e degli spogliatoi (suddivisi per sesso) rimandando alla fase attuativa la precisazione di eventuali organizzazioni funzionali diverse. Nel caso specifico, detti blocchi non sono stati realizzati.

Si precisa inoltre che non è stato posto in opera, oltre a quanto sopra specificato, neppure il setto

verticale di separazione con l'adiacente immobile posto a sud, identificato al subalterno 21.

L'immobile è dotato di terrazzo di pertinenza (profondità ml. 2,50) che funge da elemento distributore per l'ingresso ai locali e che è raggiungibile attraverso scala esterna elicoidale prefabbricata in c.a. Pur essendo in corso di costruzione l'immobile in oggetto è stato accatastato;

Confini: il bene confina a nord con aria su parte comune; ad ovest con aria su parte comune; a sud con altra unità immobiliare medesima proprietà alla stessa particella 866 sub. 21; ad est con aria su parte comune.

Conformità edilizia e urbanistica:

Riguardo alla **Conformità Edilizia** dell'immobile si precisa quanto segue.

Successivamente al rilascio del Titolo Abilitativo originario, **Concessione Edilizia n. 2196/1207 del 28/06/2000** che prevedeva la **realizzazione di un complesso artigianale con spazi di vendita**, l'Amministrazione Comunale ha approvato una variante allo strumento urbanistico che classificava la zona **DT** (mista commerciale-produttiva) e la zona di bordo come area per opere di urbanizzazione e impianti tecnologici; tale classificazione è stata confermata dal Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico. E' stata dunque presentata ed approvata successiva Variante alla C.E. principale, **Variante e Completamento del 14/11/2003 al prot. N. 2339/1278**, la quale, *"inserisce alcune variazioni ed elementi di dettaglio che adeguano la struttura alla nuova possibilità di uso, senza variarne le connotazioni tipologiche; le variazioni si possono così schematizzare:*

- cambio d'uso di due limitate porzioni delle unità al pianoseminterrato;
- diversa dotazione interna di servizi e accessori per tre unità immobiliari al piano seminterrato;
- realizzazione della copertura della terrazza sul prospetto anteriore del piano primo, così da ricavare una loggia di uso comune aperta su tre lati;
- incremento dell'altezza interna per il piano seminterrato;
- realizzazione di aperture di servizio al piano seminterrato verso l'intercapedine aerata."

Contestualmente ai Titoli Abilitativi succitati sono state presentate ed approvate la **Concessione Edilizia n. 2204/1208 del 28/06/00** e la **Concessione Edilizia di Variante e Completamento n. 2340/1277 del 14/11/03**, entrambe relative alle **Opere di Urbanizzazione**.

Singolarmente poi, per ogni singola unità immobiliare ceduta in locazione o sottoposta a compravendita, sono state apportate variazioni ed adeguamenti della distribuzione degli spazi interni, a seconda dell'attività svolta dal conduttore o dall'acquirente, previa richiesta presso il Comune di

Villafranca in Lunigiana (Ufficio Tecnico per DIA o SCIA, SUAP) e altri Uffici competenti (ASL) degli idonei permessi al fine di un adeguato svolgimento della specifica attività.

Riguardo alla **Conformità Urbanistica** dell'immobile, dalla **Delibera del Consiglio Comunale n. 36 del 23/07/2007** si evince quanto segue.

Con **Delibera del Consiglio Comunale n. 85 del 03/12/90** è stato approvato il **PIANO DI LOTTIZZAZIONE** relativo all'area D in Località "I Poggi" che prevede la realizzazione di padiglioni a schiera, la viabilità di accesso, i relativi parcheggi e le opere di urbanizzazione a rete.

Con **Delibera del Consiglio Comunale n. 51 del 12/06/96** è stata approvata la **Variante al Piano di Lottizzazione** relativo all'area D di cui al punto precedente.

In attuazione di quanto previsto nella **CONVENZIONE EDILIZIA conseguente al P. di L.** in allegato alla presente, stipulata il 13/06/96 tra l'Amministrazione (nella figura del Sindaco) e la Proprietà dell'area, a rogito del Notaio Vertere Morichelli, trascritta a Massa Carrara il 26/06/1996 ai nn. R. Gen. 4763/R. Part. 3366, venivano quantificate le aree da destinare agli standard urbanistici ed in particolare a parcheggio per un insediamento a carattere artigianale.

Conseguentemente sono stati presentati:

- il progetto di realizzazione delle opere di urbanizzazione che ha ottenuto la **Concessione Edilizia n. 2204/1208 del 28/06/00** e successiva **Concessione di Variante e Completamento n. 2340/1277 in data 14/11/03;**

- il progetto di realizzazione di un complesso artigianale con spazi di vendita ed ha ottenuto la **Concessione Edilizia n. 2196/1207 in data 28/06/00** e successiva **Concessione di Variante e Completamento n. 2339/1278 in data 14/11/03.**

Successivamente l'Amministrazione Comunale ha approvato una Variante allo strumento urbanistico che ha classificato l'area come **Zona DT** ("*mista commerciale-produttiva*") e la zona di bordo come area per "*opere di urbanizzazione e impianti tecnologici*"; tale classificazione è stata in buona sostanza confermata dal **Piano Strutturale** e poi dal **Regolamento Urbanistico** approvato con delibera C.C. n. 36 del 23/10/2002, che classifica l'area come **zona per Attrezzature Direzionali e Commerciali**, all'interno della quale sono ammesse "*attività direzionali, commerciali, espositive, ricreative e terziarie in genere*" (paragrafo 2.4.3 punto 1 delle **Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico – TAV. 2**).

Il complesso previsto da Piano di Lottizzazione e dalle successive Concessioni Edilizie risulta

realizzato con alcune partizioni e sistemazioni interne da completare (interventi che vengono attuati attraverso la presentazione di D.I.A o S.C.I.A. di completamento).

La nuova classificazione dell'area introdotta dallo strumento urbanistico ha reso possibile prevedere destinazioni d'uso diversificate; il fabbricato è risultato idoneo alla nuova possibilità di uso artigianale/commerciale, senza variazioni tipologiche. Anche la rete delle urbanizzazioni e la sistemazione delle aree esterne è stata eseguita con minimi aggiustamenti rispetto al P. di L.

Per ciò che concerne i **Vincoli urbanistici e/o ambientali** gravanti sull'immobile di cui sopra, facendo eccezione per la "Convenzione Edilizia - Piano di Lottizzazione" stipulata tra il Comune di Villafranca in Lunigiana e la proprietà dell'area, si fa presente che:

- l'immobile non è assoggettato alle disposizioni di cui alla Legge n. 1089 del 1/06/1939 in materia di tutela delle cose di interesse artistico o storico;
- l'immobile non è assoggettato alle disposizioni di cui alla Legge n. 1497 del 29/06/1939 in materia di protezione delle bellezze naturali;
- l'immobile non è assoggettato a discipline espressamente volte alla tutela delle caratteristiche storico-archeologiche;
- l'immobile non è assoggettato a Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923).

Condominio: le spese di gestione dell'unità per l'anno 2018 ammontano ad € 577,98. Spese condominiali insolute al 31/08/2018: € 597,78. Millesimi di proprietà, 23,50.

Disponibilità del bene: I beni sono liberi.

Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, salvo migliori descrizioni e più esatti confini come da relazione tecnica in atti e/o allegati ed integrazioni a firma dell'esperto Arch. Livia Mascagni, ai quali 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

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. Roberto Serafini

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 12/12/2020 (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 dal portale www.garavirtuale.it dalla scheda del lotto in vendita, in ogni caso si precisa che il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero 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 c.p.c.

L'offerente è quindi colui che formula l'offerta, mentre il presentatore è colui che compila, sottoscrive

e 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 c.p.c. potrà essere solo un procuratore legale (avvocato) munito di procura speciale (*art. 571 c.p.c. 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 c.p.c.*). 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 dovranno rilasciare procura speciale all'offerente presentatore ai sensi dell'art. 12 c.5 ultimo periodo D.M. 32/15, (*la procura dovrà 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*). 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 c. 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/15), allorché 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 c.p.c.;

L'offerta di acquisto deve inoltre contenere:

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

ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico “
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito di aggiudicazione e prima del versamento del saldo prezzo); invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta.
- se il soggetto offerente è 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 decida 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 AL**

DIECI PER CENTO (10%) DEL PREZZO OFFERTO, esclusivamente tramite **bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare R.G. 155/17 al seguente**

IBAN IT02L0617513602000081832380 tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "**Tribunale di Massa procedura esecutiva immobiliare R.G. 155/17 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 effettuati 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 **quest'ultima modalità sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015;**

IN CASO DI UNICA OFFERTA AMMISSIBILE

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta ammissibile:

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

Nel primo caso il professionista sottoscritto pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione.

Nel secondo caso, invece, procederà alla deliberazione 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 dinanzi a sé per il medesimo giorno **14/12/2020 ore 11.00** ove, disporrà in ordine ai

futuri esperimenti di vendita secondo le direttive impartite nell'ordinanza di vendita e delega.

Si precisa inoltre:

- **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 mezzo 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 ed eventualmente firma l'offerta telematica prima di presentarla con specificato titolo per ciascun offerente, può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita.

SALDO PREZZO e SPESE DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà depositare **mediante bonifico bancario** sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta, con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine del bonifico, **oppure** potrà consegnare al professionista delegato un assegno **circolare non trasferibile intestato a "Procedura 155/2017 R.G.E.I. Tribunale di Massa"**. Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **"Procedura 155/2017 R.G.E.I. Tribunale di Massa"**. **Detto termine (soggetto a sospensione nel periodo feriale) non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; in caso di omessa indicazione del termine o nel caso i cui**

nell'offerta sia indicato un termine superiore ai gg 120 , il termine per il saldo prezzo sarà comunque da considerarsi come indicato nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione.

Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro e/o IVA, (se e del caso sia dovuta come per legge) ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario. In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

*** **

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, pagando al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Il professionista delegato provvederà ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D. Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina.

*** **

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

Si informa inoltre che giusta delega del Giudice dell'esecuzione il sottoscritto **Dott. Roberto Serafini è stato, altresì, nominato custode giudiziario** dei beni oggetto di vendita in sostituzione del debitore e che per visionare il suddetto immobile è possibile rivolgersi ai seguenti recapiti: *te. 0584/361559 fax 0584/361560 mail serross@tiscali.it.*

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

La partecipazione alla vendita implica:

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

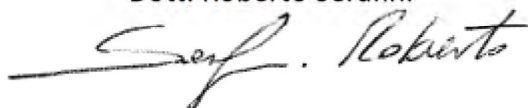
- pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia, in area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche";
- pubblicazione sui siti internet: www.asteannunci.it e relativi servizi correlati (oltre al servizio GPS Aste, Gestionale Aste e mail target) - www.asteavvisi.it-www.rivistaastegiudiziarie.it e [relativa sezione Aste Giudiziarie del Tribunale di Massa www.tribunalemassa.it](http://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).

Massa, 18/09/2020

Il Professionista Delegato

Dott. Roberto Serafini

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Serafini Roberto". The signature is written in a cursive style with a long horizontal stroke at the beginning.