



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MASSA

Procedura Esecutiva Immobiliare RG.109/17

Giudice dell'esecuzione: Dr.ssa Elisa Pinna

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 **22/04/2022 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 UNO

Prezzo base: € 17.466,50

(Euro diciassettemilaquattrocentosessantasei/50)

Prezzo Offerto Minimo ritenuto ammissibile: € 13.099,87

(Euro tredicimilanovantanove/87) (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 due fabbricati e relativa area di pertinenza per una superficie complessiva di circa mq 1534. I due fabbricati sono edifici singoli a uno o due piani fuori terra, il primo della superficie di mq 196,00 e il secondo della superficie complessiva di mq 418,31. **I due fabbricati con annessa corte urbana graffata, sono siti nel Comune di Aulla, frazione Pallerone, via Filippo Turati snc e rappresentati al NCEU del Comune di Aulla al Fg. 24 mappale 879, sub 3 e pat.ile 1680 e 1681.** L'area a cui appartengono tutti i beni eseguiti fa parte del complesso denominato "ex polverificio militare di Pallerone" ed è limitato a nord dalla ferrovia, a sud-ovest dal torrente Bardine alla confluenza con il torrente Aulella, ad est dalle pendici del Pian dei Monti. La zona è raggiungibile grazie alla strada statale n°63 che proseguendo raggiunge la località di Pallerone ed è regolata dal piano particolareggiato ex Polveriera di Pallerone che complessivamente include una superficie estesa per circa 220.000 mq che dovrebbero costituire il futuro polo artigianale/industriale del comune di Aulla. I lavori di edificazione del ex- Polverificio hanno avuto inizio nel febbraio del 2018 e successivamente negli anni sono stati effettuati alcuni interventi di ristrutturazione sui fabbricati esistenti.

L'edificio identificato al mappale 879 inizialmente, secondo la legenda riportata su alcune vecchie planimetrie, accoglieva la mensa e l'alloggio degli impiegati, probabilmente, successivamente, al suo interno, si svolgevano attività di ufficio. È un edificio a due piani fuori terra e uno seminterrato. L'edificio è suddiviso in diversi ambienti. L'accesso era garantito da due differenti ingressi posti a circa 90 cm dal piano di campagna esterno. Si arriva al piano terra salendo alcuni gradini esterni al fabbricato ma attualmente sono ancora in essere la sola breve rampa di scale posta sul prospetto nord-ovest del fabbricato. Gli anni di abbandono, e il libero accesso al fabbricato da parte di vandali, hanno prodotto effetti molto negativi sull'edificio e su tutti i suoi componenti. Le tapparelle in plastica sono distrutte, gli infissi in legno irrecuperabili, gli intonaci interni ed esterni sono in pessime

condizioni, gli impianti elettrico e termoidraulico non sono funzionanti e sicuramente non erano a in linea con le attuali normative vigenti. Il piano primo è stato oggetto di un incendio come è evidente anche dall'annerimento delle porzioni di prospetto posto a piano primo. Fa parte del lotto anche un secondo fabbricato identificato catastalmente con il mapp. 1680 e graffato alla particella 879. Sempre secondo la cartografia recuperata, in questo fabbricato, si svolgeva l'attività di pronto soccorso e infermeria. L'edificio è ad un unico piano fuori terra, con accesso diretto dal piano di campagna esterno, gli infissi, dove ancora presenti, non sono a norma e, comunque, non sono recuperabili. Gli impianti sicuramente non adeguati alle attuali normative, non sono funzionanti. Sono presenti fenomeni infiltrativi e il fabbricato è stato oggetto di numerosi atti di vandalismo durante gli anni di abbandono. La copertura del fabbricato è interamente in pannelli di amianto per i quali è necessario prevedere lo smantellamento. Entrambe i fabbricati rientrano nel perimetro disegnato dalla Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali per la Regione Toscana (prot.10759 del 08.07.2003 Comune di Aulla), e quindi sono soggetti a nullaosta.

Confini: il bene confina a nord-nord-ovest con la graffata part. 1681, a ovest con il mappale 1675, a est-nord-est con la particella 1676, a sud-sud-est con il graffato mappale 1680. Il mappale 1680 confina a nord-nord-ovest con il mappale 879, a ovest-sud-ovest, sud-sud-est ed est-nord est con la particella 1678. Il mappale 1681 confina a nord-nord-ovest, ovest-sud-ovest, est-nord-est con la particella 1678 e a sud-sud-est con il mappale 879. Il mappale 879 sub.3 è graffato alle particelle 1680 su cui insiste un fabbricato e 1681.

Conformità urbanistica: Il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica del compendio immobiliare e demaniale dell'ex zona militare di Pallerone è stato adottato con Delibera del Consiglio Comunale n°18 del 26.02.1999 a cui ha fatto seguito la Deliberazione del Consiglio Comunale n°94 del 29.12.2001 con la quale è stata adottata una Variante al Piano. Questo è stato un atto dovuto per poter rendere il Piano adeguato alle indicazioni della Soprintendenza ai Beni A.A.A.S. Di Pisa. Con Delibera di Consiglio Comunale n°52 del 14.12.2011 è stata definitivamente approvata la variante al Piano Strutturale a seguito delle determinazioni conseguenti alle prescrizioni di cui al Verbale della Conferenza Paritetica Interistituzionale in data 21.10.2009 di cui all'art.26 della L.R. n°1/2005 e s.m. relativamente alla delibera di Consiglio Comunale di prima approvazione n°26 del 14.03.2009. L'area è soggetta a

Convenzione Edilizia stipulata in data 22.04.2002 RG.12098 RP.8312 iscritta a Massa Carrara in data 26.11.2003 e successiva integrazione firmata in data 03.11.2003 RG.12099 e RP.8313 iscritta a Massa Carrara il 26.11.2003. Ne derivano i seguenti obblighi: la Sez. D della nota di trascrizione RG.12098 RP.8312 relativa alla Convenzione Edilizia riporta: *"La Società "xxx." eseguirà le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative all'area oggetto di piano particolareggiato in conformità del progetto definitivo approvato dall'amministrazione comunale con la delibera della Giunta Comunale in data 28 Dicembre 2001 n°374. La Società "xxx." e tenuta, ai sensi della Legge 10/77, a corrispondere, in contestualità del rilascio di concessioni edilizie, il contributo previsto per gli oneri concessori. Il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria verrà scomputato dai contributi dovuti in occasione delle concessioni edilizie che verranno successivamente rilasciate. Nel caso in cui le opere di urbanizzazione risultino superiori agli oneri di urbanizzazione dovuti, l'eventuale differenza sarà sostenuta dalla Società "xxx." che trasferirà tale maggior costo agli assegnatari in occasione delle assegnazioni. La realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà avvenire anche per stralci funzionali che dovranno essere preventivamente approvati dal Comune di Aulla. Le opere di Urbanizzazione, una volta eseguite e collaudate, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune di Aulla unitamente alle aree su cui insistono. Il tempo massimo per la realizzazione dei lavori (opere di urbanizzazione, edifici e sistemazione esterne) viene fissato in 10 (dieci) anni a decorrere dall'approvazione dei progetti esecutivi, salvo quanto disposto al successivo art.6 (sei). xxx.", si è impegnata, nel caso in cui i contributi comunitari descritti nell'atto al punto 11 (undici) delle premesse vengano effettivamente assegnati al Comune di Aulla, a realizzare, oltre alle opere previste all'articolo 2, anche quelle ulteriori previste nel progetto approvato con deliberazione di Giunta Comunale del 28 Dicembre 2001 n°374, assistita dal contributo. Il tempo massimo di esecuzione dell'intero progetto dovrà essere quello richiesto dai regolamenti che disciplinano i contributi di cui al DOCUP 2000/2006. In tale caso, la Società "xxx" per le opere da realizzare con gli eventuali contributi, non procederà, nel rispetto della normativa comunitaria finalizzata a non procurare squilibri di mercato, allo scomputo degli oneri di urbanizzazione ma sarà tenuta al totale pagamento in occasione del rilascio delle concessioni edilizie. Resta inoltre inteso che la spesa relativa alla realizzazione delle opere eventualmente assistite da contributi dovrà essere rendicontata e secondo le normative previste dalla regione Toscana. L'assegnazione delle aree ai singoli imprenditori avverrà prioritariamente sulla base di un elenco fornito dall'amministrazione comunale entro 60 giorni dalla sottoscrizione del presente atto; una volta esaurito elenco di cui sopra,*

l'assegnazione sarà eseguibile a qualunque imprenditore ma sempre subordinatamente al gradimento dell'amministrazione comunale. La società "xxx" cederà i lotti di area urbanizzata a singoli imprenditori, individuati sulla base del precedente articolo sette (sette), determinando il prezzo di cessione delle aree sulla base del corrispettivo pagato per l'acquisizione delle aree, degli oneri e del costo per le opere di urbanizzazione, oneri finanziari, oneri progettuali e promozionali. Tale prezzo potrà essere aggiornato dalla data della presente convenzione alla data di vendita dell'area stessa. Sui lotti ceduti le imprese concessionarie faranno realizzare alla società "xxx", in appalto, gli edifici industriali, artigianali e commerciali oggetto delle concessioni edilizie. In forza del trasferimento di singoli lotti gli imprenditori e i loro aventi causa subentreranno nella posizione giuridica della società "xxx" relativamente ai diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione, di tale obbligo dovrà essere fatta menzione negli atti di trasferimento. La Sez.D della nota di trascrizione RG.12099 RP.8313 relativa alla Convenzione Edilizia riporta: " La presente nota di trascrizione è una integrazione all'atto di convenzione stipulato dal notaio con soli Lucio di Aulla in data 22 aprile 2002 rap. Numero. 8457/2455 registrato ad Aulla il 10 maggio 2002 al n.331 mod.1. Il Comune di Aulla procederà al trasferimento delle aree acquistate dal Demanio facenti parte del Piano Particolareggiato di Pallerone ad eccezione di quelle su cui è prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione, la cui identificazione risulta individuata con colorazione verde nella planimetria allegata all'atto sotto la lettera "C" che rimarranno di proprietà comunale. La Società "xxx" al fine di rispettare l'impegno di eseguire le opere di urbanizzazione riceverà in consegna dal Comune di Aulla le aree su cui andrà a realizzare le opere di cui alla convenzione che riconsegnerà al completamento delle stesse. Restano fermi ed invariati tutti gli altri patti convenuti nella convenzione citata sia relativamente agli obblighi procedurali che economici."

Il CDU riporta testualmente: "Le presenti destinazioni urbanistiche riconfermano seppur parzialmente, e comunque soggette a nuova pianificazione per la ridefinizione dei parametri planovolumetrici ed attuativi delle eventuali possibilità edificatorie previa approvazione del Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 10 della L.R.T. n°65/14, la destinazione del R.U. vigente, approvato in data 26.02.1999 con delibera di Consiglio Comunale n°17, come di seguito riportate: - tutti i mappali...ricadono nell'articolo 53 del Regolamento Urbanistico ai sensi della Legge Regionale n°5/95 adottato in data 14.12.1998 con delibera di C.C. n°144, all'interno della U.T.O.E. n°10 in ZONE "Dex. M" PRODUTTIVE EX MILITARI. La variante al P.S. approvata con delibera di C.C. n°52 del 14.12.2011, nel confermare tale destinazione urbanistica della zona, rimanda comunque al Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art.

10 della L.R.T. n°65/14, la definizione dei parametri Planovolumetrici ed Attuativi delle possibilità edificatorie, sulla base per altro delle identificazioni generali indicate dal P.S. stesso, con particolare riferimento anche alle misure di salvaguardia di cui all'art.3" Da quanto sopra premesso ne consegue che "la Destinazione Urbanistica dell'area dovrà essere sottoposta a nuova pianificazione, a seguito della redazione e approvazione del Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art.10 della L.R.T. n°65/14, conseguente alla variante al Piano Strutturale approvata".

I vincoli fissati dal PIT (Piano di Indirizzo Territoriale) della Regione Toscana per l'area in oggetto è:

1. Beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs.42/2004.

Il tutto come meglio descritto nella perizia in atti ed allegati a firma dell'esperto Ing. Sara Mannini, atti ed allegati ai quali si rimanda integralmente.

Condominio: nessuna spesa condominiale.

Disponibilità del bene: I beni sono liberi.

LOTTO UNDICI

Prezzo base: € 42.646,50 (Euro quarantaduemilaseicentoquarantasei/50)

Prezzo Offerto Minimo ritenuto ammissibile: € 31.984,88 (Euro trenunomilanovecentottantaquattro/88) (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 due fabbricati che insistono sul mappale 1056 oltre a un terreno identificato al foglio 24 mappale 1880. I due fabbricati sono costituiti l'uno da una ciminiera in mattoni pieni della vecchia rimessa locomotore a pianta circolare con diametro alla base di 6 metri e un'altezza di 35 metri, l'altro dalla vecchia centrale termoelettrica a pianta rettangolare di circa 585 mq costituito da due corpi affiancati e a tetto piano con altezze di circa

14 metri e 10 metri. Sul prospetto sud-est di questo fabbricato è presente una rampa di scale che conduce all'ingresso al piano rialzato. La superficie complessiva del terreno circostante è di circa mq 3.600. Il tutto meglio specificato nella CTU in atti dell'Ing. Sara Mannini.

Si evidenzia che si tratta di immobili in pessimo stato e per i quali vi è la necessità di compiere importanti opere di bonifica (amianto, macchinari), di cui non è stato possibile per il perito stimatore determinarne tipologia e costi, con la conseguente impossibilità di calcolo dell'ammontare della spesa relativa alla esecuzione, nel rispetto della normativa di settore, della predetta attività.

Ne deriva che il bene viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e si evidenzia altresì che anche tutti i beni mobili presenti nei fabbricati non saranno rimossi dalla procedura, come pure tutto il materiale oggetto di bonifica, visibile e non visibile. Tutte le spese relative alle rimozioni da effettuarsi e le eventuali bonifiche che si rendessero necessarie resteranno a totale carico dell'aggiudicatario.

Il fabbricato e l'area esterna, sito nel Comune di Aulla, frazione Pallerone, via Filippo Turati snc e rappresentati al NCEU del Comune di Aulla al Fg. 24 mappale 1506 sub.4 e particella 1880. L'area a cui appartengono tutti i beni esecutati fa parte del complesso denominato "ex polverificio militare di Pallerone" ed è limitato a nord dalla ferrovia, a sud-ovest dal torrente Bardine alla confluenza con il torrente Aulella, ad est dalle pendici del Pian dei Monti. La zona è raggiungibile grazie alla strada statale n°63 che proseguendo raggiunge la località di Pallerone ed è regolata dal piano particolareggiato ex Polveriera di Pallerone che complessivamente include una superficie estesa per circa 220.000 mq che dovrebbero costituire il futuro polo artigianale/industriale del comune di Aulla. I lavori di edificazione del ex- Polverificio hanno avuto inizio nel febbraio del 2008 e successivamente negli anni sono stati effettuati alcuni interventi di ristrutturazione sui fabbricati esistenti. Sono stati realizzati anche buona parte dei lavori relativi ad opere di urbanizzazione da parte del Comune di Aulla.

Confini: il bene identificato a mappale 1506 confina a ovest con la particella 1880, a nord e sud con il mappale 1678 di proprietà del Comune di Aulla e a est con la particella 1855. Il mappale 1880 confina a nord e sud con la particella 1678, a ovest con il mappale 1881 e a est con la particella 1506. Il mappale 1506 sub.4 è graffiato al mappale 1880.

Conformità catastale e urbanistica: catastalmente il mappale è ancora classificato come unità collabente. Deve quindi essere eseguito nuovo accatastamento e deposito di nuova mappa catastale quando verrà attuato il Piano Particolareggiato.

Il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica del compendio immobiliare e demaniale dell'ex zona militare di Pallerone è stato adottato con Delibera del Consiglio Comunale n°18 del 26.02.1999 a cui ha fatto seguito la Deliberazione del Consiglio Comunale n°94 del 29.12.2001 con la quale è stata adottata una Variante al Piano. Questo è stato un atto dovuto per poter rendere il Piano adeguato alle indicazioni della Soprintendenza ai Beni A.A.A.S. Di Pisa. Con Delibera di Consiglio Comunale n°52 del 14.12.2011 è stata definitivamente approvata la variante al Piano Strutturale a seguito delle determinazioni conseguenti alle prescrizioni di cui al Verbale della Conferenza Paritetica Interistituzionale in data 21.10.2009 di cui all'art.26 della L.R. n°1/2005 e s.m. relativamente alla delibera di Consiglio Comunale di prima approvazione n°26 del 14.03.2009. L'area è soggetta a Convenzione Edilizia stipulata in data 22.04.2002 RG.12098 RP.8312 iscritta a Massa Carrara in data 26.11.2003 e successiva integrazione firmata in data 03.11.2003 RG.12099 e RP.8313 iscritta a Massa Carrara il 26.11.2003. Ne derivano i seguenti obblighi: la Sez. D della nota di trascrizione RG.12098 RP.8312 relativa alla Convenzione Edilizia riporta: *"La Società "xxx." eseguirà le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative all'area oggetto di piano particolareggiato in conformità del progetto definitivo approvato dall'amministrazione comunale con la delibera della Giunta Comunale in data 28 Dicembre 2001 n°374. La Società "xxx." e tenuta, ai sensi della Legge 10/77, a corrispondere, in contestualità del rilascio di concessioni edilizie, il contributo previsto per gli oneri concessori. Il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria verrà scomputato dai contributi dovuti in occasione delle concessioni edilizie che verranno successivamente rilasciate. Nel caso in cui le opere di urbanizzazione risultino superiori agli oneri di urbanizzazione dovuti, l'eventuale differenza sarà sostenuta dalla Società "xxx." che trasferirà tale maggior costo agli assegnatari in occasione delle assegnazioni. La realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà avvenire anche per stralci funzionali che dovranno essere preventivamente approvati dal Comune di Aulla. Le opere di Urbanizzazione, una volta eseguite e collaudate, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune di Aulla unitamente alle aree su cui insistono. Il tempo massimo per la realizzazione dei lavori (opere di urbanizzazione, edifici e sistemazione esterne) viene fissato in 10 (dieci) anni a decorrere dall'approvazione dei progetti esecutivi, salvo quanto disposto al successivo art.6 (sei). xxx.", si è impegnata, nel caso in cui i contributi*

comunitari descritti nell'atto al punto 11 (undici) delle premesse vengano effettivamente assegnati al Comune di Aulla, a realizzare, oltre alle opere previste all'articolo 2, anche quelle ulteriori previste nel progetto approvato con deliberazione di Giunta Comunale del 28 Dicembre 2001 n°374, assistita dal contributo. Il tempo massimo di esecuzione dell'intero progetto dovrà essere quello richiesto dai regolamenti che disciplinano i contributi di cui al DOCUP 2000/2006. In tale caso, la Società "xxx" per le opere da realizzare con gli eventuali contributi, non procederà, nel rispetto della normativa comunitaria finalizzata a non procurare squilibri di mercato, allo scomputo degli oneri di urbanizzazione ma sarà tenuta al totale pagamento in occasione del rilascio delle concessioni edilizie. Resta inoltre inteso che la spesa relativa alla realizzazione delle opere eventualmente assistite da contributi dovrà essere rendicontata e secondo le normative previste dalla regione Toscana. L'assegnazione delle aree ai singoli imprenditori avverrà prioritariamente sulla base di un elenco fornito dall'amministrazione comunale entro 60 giorni dalla sottoscrizione del presente atto; una volta esaurito elenco di cui sopra, l'assegnazione sarà eseguibile a qualunque imprenditore ma sempre subordinatamente al gradimento dell'amministrazione comunale. La società "xxx" cederà i lotti di area urbanizzata a singoli imprenditori, individuati sulla base del precedente articolo sette (sette), determinando il prezzo di cessione delle aree sulla base del corrispettivo pagato per l'acquisizione delle aree, degli oneri e del costo per le opere di urbanizzazione, oneri finanziari, oneri progettuali e promozionali. Tale prezzo potrà essere aggiornato dalla data della presente convenzione alla data di vendita dell'area stessa. Sui lotti ceduti le imprese concessionarie faranno realizzare alla società "xxx", in appalto, gli edifici industriali, artigianali e commerciali oggetto delle concessioni edilizie. In forza del trasferimento di singoli lotti gli imprenditori e i loro aventi causa subentreranno nella posizione giuridica della società "xxx" relativamente ai diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione, di tale obbligo dovrà essere fatta menzione negli atti di trasferimento. La Sez.D della nota di trascrizione RG.12099 RP.8313 relativa alla Convenzione Edilizia riporta: "La presente nota di trascrizione è una integrazione all'atto di convenzione stipulato dal notaio con soli Lucio di Aulla in data 22 aprile 2002 rap. Numero. 8457/2455 registrato ad Aulla il 10 maggio 2002 al n.331 mod.1. Il Comune di Aulla procederà al trasferimento delle aree acquistate dal Demanio facenti parte del Piano Particolareggiato di Pallerone ad eccezione di quelle su cui è prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione, la cui identificazione risulta individuata con colorazione verde nella planimetria allegata all'atto sotto la lettera "C" che rimarranno di proprietà comunale. La Società "xxx" al fine di rispettare l'impegno di eseguire le opere di urbanizzazione riceverà in consegna

dal Comune di Aulla le aree su cui andrà a realizzare le opere di cui alla convenzione che riconsegnerà al completamento delle stesse. Restano fermi ed invariati tutti gli altri patti convenuti nella convenzione citata sia relativamente agli obblighi procedurali che economici.”

Il CDU riporta testualmente: "Le presenti destinazioni urbanistiche riconfermano seppur parzialmente, e comunque soggette a nuova pianificazione per la ridefinizione dei parametri planovolumetrici ed attuativi delle eventuali possibilità edificatorie previa approvazione del Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 10 della L.R.T. n°65/14, la destinazione del R.U. vigente, approvato in data 26.02.1999 con delibera di Consiglio Comunale n°17, come di seguito riportate: - tutti i mappali...ricadono nell'articolo 53 del Regolamento Urbanistico ai sensi della Legge Regionale n°5/95 adottato in data 14.12.1998 con delibera di C.C. n°144, all'interno della U.T.O.E. n°10 in ZONE "Dex. M" PRODUTTIVE EX MILITARI. La variante al P.S. approvata con delibera di C.C. n°52 del 14.12.2011, nel confermare tale destinazione urbanistica della zona, rimanda comunque al Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 10 della L.R.T. n°65/14, la definizione dei parametri Planovolumetrici ed Attuativi delle possibilità edificatorie, sulla base per altro delle indicazioni generali fornite dal P.S. stesso, con particolare riferimento anche alle misure di salvaguardia di cui all'art.3". Da quanto sopra premesso ne consegue che "la Destinazione Urbanistica dell'area dovrà essere sottoposta a nuova pianificazione, a seguito della redazione e approvazione del Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art.10 della L.R.T. n°65/14, conseguente alla variante al Piano Strutturale approvata”.

I vincoli fissati dal PIT (Piano di Indirizzo Territoriale) della Regione Toscana per l'area in oggetto sono:

1. Beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs 42/2004.

Il tutto come meglio descritto nella perizia in atti ed allegati a firma dell'esperto Ing. Sara Mannini, atti ed allegati ai quali si rimanda integralmente.

Condominio: nessuna spesa condominiale.

Disponibilità del bene: I beni sono liberi.

LOTTO DODICI

Prezzo base: € 9.855,00 (Euro novemilaottocentocinquantacinque/00)

Prezzo Offerto Minimo ritenuto ammissibile: € 7.391,25 (Euro settemilatrecentonovantuno/25) (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 fabbricato demolito che insiste sul mappale 1855. Sul mappale sono rimasti solo i ruderi delle mura che accoglievano una vecchia cisterna, pertanto attualmente la superficie può essere considerato allo stato come terreno.

La superficie complessiva del terreno è di circa mq 2.200. Il tutto meglio specificato nella CTU in atti dell'Ing. Sara Mannini.

Si evidenzia che si tratta di immobile in pessimo stato (rudere) e per il quale vi è la necessità di compiere opere di bonifica, di cui non è stato possibile per il perito stimatore determinarne tipologia e costi, con la conseguente impossibilità di calcolo dell'ammontare della spesa relativa alla esecuzione, nel rispetto della normativa di settore, della predetta attività.

Ne deriva che il bene viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e si evidenzia altresì che anche tutti gli eventuali beni mobili presenti nei fabbricati non saranno rimossi dalla procedura, come pure tutto il materiale oggetto di bonifica, visibile e non visibile. Tutte le spese relative alle rimozioni da effettuarsi e le eventuali bonifiche che si rendessero necessarie resteranno a totale carico dell'aggiudicatario.

Il fabbricato e l'area esterna, sito nel Comune di Aulla, frazione Pallerone, via Filippo Turati snc e rappresentati al NCEU del Comune di Aulla al Fg. 24 mappale 1855. L'area a cui appartengono tutti i beni eseguiti fa parte del complesso denominato "ex polverificio militare di Pallerone" ed è limitato a nord dalla ferrovia, a sud-ovest dal torrente Bardine alla confluenza con il torrente Aulella, ad est dalle pendici del Pian dei Monti. La zona è raggiungibile grazie alla strada statale n°63 che proseguendo raggiunge la località di Pallerone ed è regolata dal piano particolareggiato ex Polveriera di Pallerone che complessivamente include una superficie estesa per circa 220.000 mq che dovrebbero costituire il

futuro polo artigianale/industriale del comune di Aulla. I lavori di edificazione del ex- Polverificio hanno avuto inizio nel febbraio del 2008 e successivamente negli anni sono stati effettuati alcuni interventi di ristrutturazione sui fabbricati esistenti. Sono stati realizzati anche buona parte dei lavori relativi ad opere di urbanizzazione da parte del Comune di Aulla.

Confini: il bene identificato a mappale 1855 confina a ovest-nord-ovest con la particella 1856, a nord-est e a sud-est con il mappale 1678 di proprietà del Comune di Aulla e a ovest-sud-ovest con la particella 1506.

Conformità catastale e urbanistica: catastalmente il mappale è ancora classificato come unità collabente. Deve quindi essere eseguito nuovo accatastamento e deposito di nuova mappa catastale quando verrà attuato il Piano Particolareggiato.

Il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica del compendio immobiliare e demaniale dell'ex zona militare di Pallerone è stato adottato con Delibera del Consiglio Comunale n°18 del 26.02.1999 a cui ha fatto seguito la Deliberazione del Consiglio Comunale n°94 del 29.12.2001 con la quale è stata adottata una Variante al Piano. Questo è stato un atto dovuto per poter rendere il Piano adeguato alle indicazioni della Soprintendenza ai Beni A.A.A.S. Di Pisa. Con Delibera di Consiglio Comunale n°52 del 14.12.2011 è stata definitivamente approvata la variante al Piano Strutturale a seguito delle determinazioni conseguenti alle prescrizioni di cui al Verbale della Conferenza Paritetica Interistituzionale in data 21.10.2009 di cui all'art.26 della L.R. n°1/2005 e s.m. relativamente alla delibera di Consiglio Comunale di prima approvazione n°26 del 14.03.2009. L'area è soggetta a Convenzione Edilizia stipulata in data 22.04.2002 RG.12098 RP.8312 iscritta a Massa Carrara in data 26.11.2003 e successiva integrazione firmata in data 03.11.2003 RG.12099 e RP.8313 iscritta a Massa Carrara il 26.11.2003. Ne derivano i seguenti obblighi: la Sez. D della nota di trascrizione RG.12098 RP.8312 relativa alla Convenzione Edilizia riporta: *"La Società "xxx." eseguirà le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative all'area oggetto di piano particolareggiato in conformità del progetto definitivo approvato dall'amministrazione comunale con la delibera della Giunta Comunale in data 28 Dicembre 2001 n°374. La Società "xxx." e tenuta, ai sensi della Legge 10/77, a corrispondere, in contestualità del rilascio di concessioni edilizie, il contributo previsto per gli oneri concessori. Il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria verrà scomputato dai contributi dovuti in occasione*

delle concessioni edilizie che verranno successivamente rilasciate. Nel caso in cui le opere di urbanizzazione risultino superiori agli oneri di urbanizzazione dovuti, l'eventuale differenza sarà sostenuta dalla Società "xxx." che trasferirà tale maggior costo agli assegnatari in occasione delle assegnazioni. La realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà avvenire anche per stralci funzionali che dovranno essere preventivamente approvati dal Comune di Aulla. Le opere di Urbanizzazione, una volta eseguite e collaudate, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune di Aulla unitamente alle aree su cui insistono. Il tempo massimo per la realizzazione dei lavori (opere di urbanizzazione, edifici e sistemazione esterne) viene fissato in 10 (dieci) anni a decorrere dall'approvazione dei progetti esecutivi, salvo quanto disposto al successivo art.6 (sei). xxx.", si è impegnata, nel caso in cui i contributi comunitari descritti nell'atto al punto 11 (undici) delle premesse vengano effettivamente assegnati al Comune di Aulla, a realizzare, oltre alle opere previste all'articolo 2, anche quelle ulteriori previste nel progetto approvato con deliberazione di Giunta Comunale del 28 Dicembre 2001 n°374, assistita dal contributo. Il tempo massimo di esecuzione dell'intero progetto dovrà essere quello richiesto dai regolamenti che disciplinano i contributi di cui al DOCUP 2000/2006. In tale caso, la Società "xxx" per le opere da realizzare con gli eventuali contributi, non procederà, nel rispetto della normativa comunitaria finalizzata a non procurare squilibri di mercato, allo scomputo degli oneri di urbanizzazione ma sarà tenuta al totale pagamento in occasione del rilascio delle concessioni edilizie. Resta inoltre inteso che la spesa relativa alla realizzazione delle opere eventualmente assistite da contributi dovrà essere rendicontata e secondo le normative previste dalla regione Toscana. L'assegnazione delle aree ai singoli imprenditori avverrà prioritariamente sulla base di un elenco fornito dall'amministrazione comunale entro 60 giorni dalla sottoscrizione del presente atto; una volta esaurito elenco di cui sopra, l'assegnazione sarà eseguibile a qualunque imprenditore ma sempre subordinatamente al gradimento dell'amministrazione comunale. La società "xxx" cederà i lotti di area urbanizzata a singoli imprenditori, individuati sulla base del precedente articolo sette (sette), determinando il prezzo di cessione delle aree sulla base del corrispettivo pagato per l'acquisizione delle aree, degli oneri e del costo per le opere di urbanizzazione, oneri finanziari, oneri progettuali E promozionali. Tale prezzo potrà essere aggiornato dalla data della presente convenzione alla data di vendita dell'area stessa. Sui lotti ceduti le imprese concessionarie faranno realizzare alla società "xxx", in appalto, gli edifici industriali, artigianali e commerciali oggetto delle concessioni edilizie. In forza del trasferimento di singoli lotti gli imprenditori e i loro aventi causa subentreranno nella posizione giuridica della società "xxx" relativamente ai diritti,

oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione, di tale obbligo dovrà essere fatta menzione negli atti di trasferimento. La Sez.D della nota di trascrizione RG.12099 RP.8313 relativa alla Convenzione Edilizia riporta: "La presente nota di trascrizione è una integrazione all'atto di convenzione stipulato dal notaio con soli Lucio di Aulla in data 22 aprile 2002 rap. Numero. 8457/2455 registrato ad a Aulla il 10 maggio 2002 al n.331 mod.1. Il Comune di Aulla procederà al trasferimento delle aree acquistate dal Demanio facenti parte del Piano Particolareggiato di Pallerone ad eccezione di quelle su cui è prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione, la cui identificazione risulta individuata con colorazione verde nella planimetria allegata all'atto sotto la lettera "C" che rimarranno di proprietà comunale. La Società "xxx" al fine di rispettare l'impegno di eseguire le opere di urbanizzazione riceverà in consegna dal Comune di Aulla le aree su cui andrà a realizzare le opere di cui alla convenzione che riconsegnerà al completamento delle stesse. Restano fermi ed invariati tutti gli altri patti convenuti nella convenzione citata sia relativamente agli obblighi procedurali che economici."

Il CDU riporta testualmente: "Le presenti destinazioni urbanistiche riconfermano seppur parzialmente, e comunque soggette a nuova pianificazione per la ridefinizione dei parametri planovolumetrici ed attuativi delle eventuali possibilità edificatorie previa approvazione del Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 10 della L.R.T. n°65/14, la destinazione del R.U. vigente, approvato in data 26.02.1999 con delibera di Consiglio Comunale n°17, come di seguito riportate: - tutti i mappali...ricadono nell'articolo 53 del Regolamento Urbanistico ai sensi della Legge Regionale n°5/95 adottato in data 14.12.1998 con delibera di C.C. n°144, all'interno della U.T.O.E. n°10 in ZONE "Dex. M" PRODUTTIVE EX MILITARI. La variante al P.S. approvata con delibera di C.C. n°52 del 14.12.2011, nel confermare tale destinazione urbanistica della zona, rimanda comunque al Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 10 della L.R.T. n°65/14, la definizione dei parametri Planovolumetrici ed Attuativi delle possibilità edificatorie, sulla base per altro delle indicazioni generali fornite dal P.S. stesso, con particolare riferimento anche alle misure di salvaguardia di cui all'art.3". Da quanto sopra premesso ne consegue che "la Destinazione Urbanistica dell'area dovrà essere sottoposta a nuova pianificazione, a seguito della redazione e approvazione del Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art.10 della L.R.T. n°65/14, conseguente alla variante al Piano Strutturale approvata".

I vincoli fissati dal PIT (Piano di Indirizzo Territoriale) della Regione Toscana per l'area in oggetto sono:

1. Beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs 42/2004.
2. Per una piccola porzione, Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004 art.142 – lett. G Territori coperti da foreste e da boschi)

Il tutto come meglio descritto nella perizia in atti ed allegati a firma dell'esperto Ing. Sara Mannini, atti ed allegati ai quali si rimanda integralmente.

Condominio: nessuna spesa condominiale.

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 Ing. Sara Mannini, 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 l'offerente dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
- La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata nei termini e con le modalità di cui all'art.560 c.p.c.

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 21/04/2022 (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 sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata,

ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

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

ATTENZIONE

PRECISAZIONI

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, come sopra specificato, personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale, anche a norma dell'art 579 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), 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 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. 109/17 al seguente IBAN IT63F0617513602000081829880** tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Tribunale di Massa procedura esecutiva immobiliare R.G. 109/17 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 abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

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

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

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

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

Il professionista procederà infine come segue:

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

Il sottoscritto Delegato alla vendita dispone, nel caso in cui non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito, o le stesse siano inefficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c., oppure qualora si verifichi una delle circostanze previste dall'art. 572 comma 3 c.p.c. o la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, e in mancanza di domande di assegnazione, la convocazione delle parti dinanzi a sé per il medesimo giorno **22/04/2022 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 109/2017 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 109/2017 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.

Contestualmente al versamento del saldo prezzo, qualora l'immobile sia occupato dal debitore esecutato e dal suo nucleo familiare, nel caso in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi del custode per la liberazione dell'immobile, **dovrà presentare apposita istanza scritta al Professionista delegato**. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6 c.p.c. come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020.

*** **

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.

*** **

AVVISO

il Tribunale non ha conferito alcun incarico a intermediari o agenzie immobiliari per la pubblicità giudiziaria - trattandosi di vendita pubblica gli interessati non hanno alcuna necessità di avvalersi di attività' di intermediazione posta in essere da parte di agenzie immobiliari private.

*** **

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 mai 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 SPORTELLINO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA TECNICA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE "**GRUPPO EDICOM SRL**", operativo dalle ore 8 alle ore 12 dei giorni di martedì, giovedì e 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, 01/02/2022

Il Professionista Delegato

Dott. Roberto Serafini

