



**TRIBUNALE DI MASSA**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON GARA SINCRONA TELEMATICA**

\*\*\*\*\*

**Procedura esecutiva immobiliare n° 3/2021 R.G.E.**

**Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Elisa Pinna**

**Custode Giudiziario: dott. Massimiliano Tognelli**

**Delegato alla vendita: dott. Massimiliano Tognelli**

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto dott. Massimiliano Tognelli, C.F. TGN MSM 63M20 L833Z con studio in Carrara (MS), frazione Marina, in Viale Colombo n° 9 (tel. 0585 788197 fax 0585 774042) mail: mtognell@tin.it, PEC studiotognelli@cgn.legalmail.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 **16.05.2022** alle ore **12.00**, presso il Tribunale di Massa Piazza De Gasperi 1, Palazzo di Giustizia, piano 1, presso l'aula delle udienze civili, o altra eventuale, procederà alla vendita telematica sincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua 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 1**

**Prezzo base: € 156.390,77 (Euro centocinquantaseimilatrecentonovanta/77)**

**Offerta minima: € 117.293,08 (Euro centodiciassettemiladuecentonovantatre/08), pari al 75% del prezzo base.**

**Rilancio minimo di gara: € 3.000,00**

**Diritto reale posto in vendita**

**DESCRIZIONE LOTTO:** diritto 1/1 della piena proprietà di parte di un fabbricato condominiale in parte ad

uso residenziale, in parte commerciale e in parte direzionale sito nel comune di Montignoso in località Cinquale. L'appartamento si sviluppa su due livelli; a piano primo, si trovano un piccolo ingresso-soggiorno-cucina, una camera da letto, un disimpegno e un bagno. Il piano superiore, mansardato, è classificato come soffitta ed è diviso in due ambienti. Il collegamento verticale avviene tramite scala in cemento armato ad una rampa in linea.

Le superfici nette dei locali sono:

- ingresso-soggiorno-cucina di circa 18,68 mq
- disimpegno di circa 4,24 mq
- camera di circa 14,66 mq
- bagno di circa 4,49 mq
- soffitta 1 di circa 19,78 mq
- soffitta 2 di circa 17,05 mq
- terrazza 1 di circa 5,60 mq
- terrazza 2 di circa 9,20 mq.

Superficie complessiva di circa mq 105,81

Il fabbricato è stato completato nel 2008.

Stato di manutenzione generale: buono

Il posto auto è ubicato a sud-est del condominio, è scoperto, non è delimitato ma dotato di barriera mobile in metallo a garanzia della non occupazione da parte di soggetti estranei.

Superficie complessiva di circa mq 13,00.

Il compendio pignorato risulta identificato come segue all'Agencia del Territorio di Massa Carrara, nel Comune di Montignoso:

**CATASTO FABBRICATI \_ Identificativo corpo: Appartamento (sub 16).**

foglio 21, particella 1199, sub 16, indirizzo VIALE ANTONIO GRAMSCI SNC, comune MONTIGNOSO, categoria A/2, classe 4, consistenza 3,5, superficie 69 mq (totale escluse aree scoperte 64 mq), rendita € 520,59

**CATASTO FABBRICATI \_ Identificativo corpo: Parcheggio (sub 67).**

foglio 21, particella 1199, sub 67, indirizzo VIALE ANTONIO GRAMSCI SNC, comune MONTIGNOSO, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq., superficie 13 mq, rendita € 24,17

**Disponibilità del bene:** Il bene risulta occupato senza un titolo opponibile alla procedura. Ordine di liberazione in corso.

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.

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del Custode ai fini della liberazione dell'immobile, dovrà presentare apposita istanza scritta al professionista delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo; le spese di liberazione dell'immobile in tal caso verranno poste a carico della procedura. 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. Si precisa che ove non pervenga, nei termini indicati, la suddetta istanza scritta non potrà darsi luogo alla liberazione dell'immobile a cura e spese della procedura.

**Confini Appartamento:** Il mappale 1199 confina a nord-ovest con le part.lle 1060, 1198, 1055 e 1069, a nord-ovest, nord, sud-ovest e nord-est con il mappale 1054, a sud-ovest con le part.lle 1056, 1210, 1213, 1221, a sud-est con i mapp.li 1052, 1219, 1072 e 1063. Ad est, sud-est e nord-est con la part. 1070 e a nord-est con mapp.li 1067, 1061, 1062 1063 e 1019. Il sub. 16 confina a nord-est con il sub.14, a nord-ovest con il sub. 52 e 17, a sud-ovest con il sub.18 ed è distribuito superiormente al sub.100.

**Confini Parcheggio:** Il mappale 1199 confina a nord-ovest con le part.lle 1060, 1198, 1055 e 1069, a nord-ovest, nord, sud-ovest e nord-est con il mappale 1054, a sud-ovest con le part.lle 1056, 1210, 1213, 1221, a sud-est con i mapp.li 1052, 1219, 1072 e 1063. Ad est, sud-est e nord-est con la part. 1070 e a nord-est con mapp.li 1067, 1061, 1062 1063 e 1019. Il sub. 67 confina a sud-ovest con il sub.68, a nord-est con il sub. 66, a nord-ovest con il sub.101 e a sud-est con il mapp.1072.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE:**

Ai sensi dell'art. 173 quater disp. att. c.p.c., si informa che: il bene è stato completato nel 2008 e sullo stesso sono state riscontrate le seguenti irregolarità: le pratiche edilizie di riferimento per le verifiche relative all'appartamento in oggetto sono due: A. Permesso di Costruire n°2655 del 2008, B. SCIA n° 11362 del 2013. Quest'ultima era finalizzata all'ampliamento delle terrazze del livello soffitta, i lavori previsti per il sub.16 non sono stati eseguiti quindi rispetto a questa pratica edilizia non esiste la conformità. Confrontando l'unità immobiliare con il P.d.C. n°2655/2008 sono state riscontrate le seguenti difformità: 1. non sono stati disegnati gli aggetti presenti lungo la parete che separa il sub.16 dal sub.14 piano sottotetto 2. il terrazzino a piano primo ha una superficie non verificabile perché non sono indicate le dimensioni e la superficie complessiva 3. sono state rilevate piccole differenze nelle misure dei locali ma nel rispetto del margine del 2% concesso dalla legge.

Regolarizzabili mediante: L'iter burocratico per sanare la situazione in essere può prevedere almeno due differenti soluzioni che hanno però come presupposto comune la presentazione di una pratica paesaggistica in sanatoria in cui verranno rappresentate le opere non eseguite previste nella SCIA n°11362 del 2013 ormai decaduta per scadenza dei termini di attuazione. Il perito non ha potuto verificare sul posto lo stato delle terrazze nelle proprietà non coinvolte nel procedimento esecutivo, ma dall'osservazione

dell'aerofotogrammetrico di Google è presumibile che alcune terrazze siano state modificate mentre altre siano rimaste conformi al progetto del P.d.C. n°2655 del 2008. Questo configura una situazione di irregolarità paesaggistica per la quale è necessario chiedere un nuovo parere alla Soprintendenza dei Beni Culturali e Paesaggistici che sarà chiamata ad esprimersi in merito. Questa situazione coinvolge l'estetica dell'intero fabbricato ed essendo, la precedente pratica di riferimento, stata presentata da tutti i proprietari dei beni dotati di terrazze al livello sottotetto dovrà essere sottoscritta nuovamente in modo congiunto da tutti i soggetti che possiedono i subalterni che erano stati coinvolti nella SCIA del 2013. La presentazione della Sanatoria Paesaggistica prevede una sanzione di almeno Euro 500,00, a cui si aggiungono circa Euro 132,00 di diritti di segreteria. A questo punto si configurano due differenti possibilità:

1. la Soprintendenza potrebbe accettare lo stato in essere e non chiedere l'adeguamento alla soluzione di progetto presentata ed accettata nel 2013. Urbanisticamente è quindi necessario presentare una nuova pratica di sanatoria in base all'art.209 della L.65/2014. Questa opzione prevede una sanzione di Euro 1700,00 in solido a cui si sommano gli oneri legati al costo di costruzione attualmente non calcolabili poiché relativi anche a subalterni non visionati dalla sottoscritta e che comunque verranno calcolati solo al momento della presentazione della pratica in base ai valori vigenti;

2. la Soprintendenza potrebbe ritenere non adeguata la soluzione con alcune terrazze modificate e altre conformi al P.d.C. n°2655 del 2008 e chiedere l'adeguamento al progetto già presentato ed accettato nel 2013. A questo punto dovrebbe essere presentata una nuova pratica SCIA per l'esecuzione dei nuovi lavori e sarebbe necessario procedere alla realizzazione delle nuove terrazze come indicato dal parere della Soprintendenza.

Descrizione delle opere da sanare: Dovrà essere sanato il livello soffitta.

Oneri per regolarizzazione: Onorario tecnico abilitato per presentazione pratica per Sanatoria Paesaggistica: Euro 3000,00, Sanzione Sanatoria Paesaggistica: Euro 500,00, Diritti di segreteria Sanatoria Paesaggistica: Euro 132,00. SOLUZIONE 1: Onorario tecnico abilitato per presentazione pratica per Accertamento di conformità ai sensi dell'art.209 L. 65/2014: Euro 3000,00 Sanzione Sanatoria Paesaggistica: Euro 1700,00 (in solido per tutti i subalterni coinvolti nella pratica SCIA del 2013) + Oneri per Costo di costruzione attualmente non calcolabili Diritti di segreteria Sanatoria Paesaggistica: Euro 80,00 . SOLUZIONE 2: Onorario tecnico abilitato per presentazione pratica SCIA per esecuzione lavori terrazza: Euro 3000,00, Diritti di segreteria Sanatoria Paesaggistica: Euro 80,00, Costo per ampliamento terrazze piano sottotetto: circa Euro 10.000,00. NOTE: Il fabbricato non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata. 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.

## **LOTTO 2**

**Prezzo base: € 151.690,00 (Euro centocinquantunomilaseicentonovanta/00)**

**Offerta minima: € 113.767,50 (Euro centotredicimilasettecentosessantasettecinquanta/50)**, pari al 75% del prezzo base.

**Rilancio minimo di gara: € 3.000,00**

### **Diritto reale posto in vendita**

**DESCRIZIONE LOTTO:** diritto 1/1 della piena proprietà, di parte di un fabbricato condominiale in parte ad uso residenziale, in parte commerciale e in parte direzionale sito nel comune di Montignoso in località Cinquale. L'appartamento si sviluppa su due livelli; a piano primo, si trovano un piccolo ingresso-soggiorno-cucina, una camera da letto, un disimpegno e un bagno. Il piano superiore, mansardato, è classificato come soffitta ed è diviso in due ambienti. Il collegamento verticale avviene tramite scala in cemento armato ad una rampa in linea.

Le superfici nette dei locali sono:

- ingresso-soggiorno-cucina di circa 18,52 mq
- disimpegno di circa 4,24 mq
- camera di circa 14,69 mq
- bagno di circa 4,52 mq
- soffitta 1 di circa 19,81 mq
- soffitta 2 di circa 17,10 mq
- terrazza 1 di circa 5,33 mq
- terrazza 2 di circa 9,08 mq.

Superficie complessiva di circa mq 105,76

Il fabbricato è stato completato nel 2008.

Stato di manutenzione generale: buono.

Il posto auto è ubicato a sud-est del condominio, è scoperto e delimitato solo da strisce disegnate a terra.

Superficie complessiva di circa mq 13,00.

Il compendio pignorato risulta identificato come segue all'Agenzia del Territorio di Massa Carrara, nel Comune di Montignoso:

### **CATASTO FABBRICATI \_ Identificativo corpo: Appartamento (sub 18).**

foglio 21, particella 1199, sub 18, indirizzo VIALE ANTONIO GRAMSCI SNC, comune MONTIGNOSO, categoria A/2, classe 4, consistenza 3,5, superficie 69 mq (totale escluse aree scoperte 65 mq), rendita € 520,59

### **CATASTO FABBRICATI \_ Identificativo corpo: Parcheggio (sub 68).**

foglio 21, particella 1199, sub 68, indirizzo VIALE ANTONIO GRAMSCI SNC, comune MONTIGNOSO, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq., superficie 13 mq, rendita € 24,17

**Disponibilità del bene:** Il bene risulta occupato senza un titolo opponibile alla procedura. Ordine di liberazione in corso.

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.

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del Custode ai fini della liberazione dell'immobile, dovrà presentare apposita istanza scritta al professionista delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo; le spese di liberazione dell'immobile in tal caso verranno poste a carico della procedura. 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. Si precisa che ove non pervenga, nei termini indicati, la suddetta istanza scritta non potrà darsi luogo alla liberazione dell'immobile a cura e spese della procedura.

**Confini Appartamento:** Il mappale 1199 confina a nord-ovest con le part.lle 1060, 1198, 1055 e 1069, a nord-ovest, nord, sud-ovest e nord-est con il mappale 1054, a sud-ovest con le part.lle 1056, 1210, 1213, 1221, a sud-est con i mapp.li 1052, 1219, 1072 e 1063. Ad est, sud-est e nord-est con la part. 1070 e a nord-est con mapp.li 1067, 1061, 1062 1063 e 1019. Il sub. 18 confina a nord-est con il sub.16, a nord-ovest con il sub. 53 e 19, a sud-ovest con il sub.20 ed è distribuito superiormente al sub.100.

**Confini Parcheggio:** Il mappale 1199 confina a nord-ovest con le part.lle 1060, 1198, 1055 e 1069, a nord-ovest, nord, sud-ovest e nord-est con il mappale 1054, a sud-ovest con le part.lle 1056, 1210, 1213, 1221, a sud-est con i mapp.li 1052, 1219, 1072 e 1063. Ad est, sud-est e nord-est con la part. 1070 e a nord-est con mapp.li 1067, 1061, 1062 1063 e 1019. Il sub. 68 confina a sud-ovest con il sub.69, a nord-est con il sub. 67, a nord-ovest con il sub.101 e a sud-est con il mapp.1072.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE:**

Ai sensi dell'art. 173 quater disp. att. c.p.c., si informa che: il bene è stato completato nel 2008 e sullo stesso sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le pratiche edilizie di riferimento per le verifiche relative all'appartamento in oggetto sono due: A. Permesso di Costruire n°2655 del 2008, B. SCIA n° 11362 del 2013. Quest'ultima era finalizzata all'ampliamento delle terrazze del livello soffitta, i lavori previsti per il sub.18 non sono stati eseguiti quindi rispetto a questa pratica edilizia non esiste la conformità. Confrontando l'unità immobiliare con il PdC n°2655/2008 sono state riscontrate le seguenti difformità: 1. non è stato disegnato l'aggetto presente lungo la parete che separa il sub.18 dal sub.20 piano sottotetto. 2. il terrazzino a piano primo ha una superficie non verificabile perché non sono indicate le dimensioni e la superficie complessiva. 3. sono state rilevate piccole differenze nelle misure dei locali ma nel rispetto del

marginale del 2% concesso dalla legge. Regolarizzabili mediante: L'iter burocratico per sanare la situazione in essere può prevedere almeno due differenti soluzioni che hanno però come presupposto comune la presentazione di una pratica paesaggistica in sanatoria in cui verranno rappresentate le opere non eseguite previste nella SCIA n°11362 del 2013 ormai decaduta per scadenza dei termini di attuazione. Il perito non ha potuto verificare sul posto lo stato delle terrazze nelle proprietà non coinvolte nel procedimento esecutivo, ma dall'osservazione dell'aerofotogrammetrico di Google è presumibile che alcune terrazze siano state modificate mentre altre siano rimaste conformi al progetto del P.d.C n°2655 del 2008. Questo configura una situazione di irregolarità paesaggistica per la quale è necessario chiedere un nuovo parere alla Soprintendenza dei Beni Culturali e Paesaggistici che sarà chiamata ad esprimersi in merito. Questa situazione coinvolge l'estetica dell'intero fabbricato ed essendo la precedente pratica di riferimento, stata presentata da tutti i proprietari dei beni dotati di terrazze al livello sottotetto dovrà essere sottoscritta nuovamente in modo congiunto da tutti i soggetti che possiedono i subalterni che erano stati coinvolti nella SCIA del 2013. La presentazione della Sanatoria Paesaggistica prevede una sanzione di almeno Euro 500,00, a cui sia aggiungono circa Euro 132,00 di diritti di segreteria. A questo punto si configurano due differenti possibilità: 1. la Soprintendenza potrebbe accettare lo stato in essere e non chiedere l'adeguamento alla soluzione di progetto presentata ed accettata nel 2013. Urbanisticamente è quindi necessario presentare una nuova pratica di sanatoria in base all'art.209 della L.65/2014. Questa opzione prevede una sanzione di Euro 1700,00 in solido a cui si sommano gli oneri legati al costo di costruzione attualmente non calcolabili poiché relativi anche a subalterni non visionati dalla sottoscritta e che comunque verranno calcolati solo al momento della presentazione della pratica in base ai valori vigenti; 2. la Soprintendenza potrebbe ritenere non adeguata la soluzione con alcune terrazze modificate e altre conformi al P.d.C n°2655 del 2008 e chiedere l'adeguamento al progetto già presentato ed accettato nel 2013. A questo punto dovrebbe essere presentata una nuova pratica SCIA per l'esecuzione dei nuovi lavori e sarebbe necessario procedere alla realizzazione delle nuove terrazze come indicato dal parere della Soprintendenza. Descrizione delle opere da sanare: Dovrà essere sanato il livello soffitta.

Oneri per regolarizzazione: Onorario tecnico abilitato per presentazione pratica per Sanatoria Paesaggistica: Euro 3000,00. Sanzione Sanatoria Paesaggistica: Euro 500,00. Diritti di segreteria Sanatoria Paesaggistica: Euro 132,00. SOLUZIONE 1: Onorario tecnico abilitato per presentazione pratica per Accertamento di conformità ai sensi dell'art.209 L. 65/2014: Euro 3000,00. Sanzione Sanatoria Paesaggistica: € 1700,00 (in solido per tutti i subalterni coinvolti nella pratica SCIA del 2013) + Oneri per Costo di costruzione attualmente non calcolabili. Diritti di segreteria Sanatoria Paesaggistica: Euro 80,00. SOLUZIONE 2: Onorario tecnico abilitato per presentazione pratica SCIA per esecuzione lavori terrazza: Euro 3000,00. Diritti di segreteria Sanatoria Paesaggistica: Euro 80,00 Costo per ampliamento terrazze piano sottotetto:

circa Euro 10.000,00. NOTE: Il fabbricato non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata. 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.

### **LOTTO 3**

**Prezzo base: € 143.193,39 (Euro centoquarantatremilacentonovantatre/39)**

**Offerta minima: € 107.395,04 (Euro centosettemilatrecentonovantacinque/04),** pari al 75% del prezzo base.

**Rilancio minimo di gara: € 3.000,00**

#### **Diritto reale posto in vendita**

**DESCRIZIONE LOTTO:** diritto 1/1 della piena proprietà, di parte di un fabbricato condominiale in parte ad uso residenziale, in parte commerciale e in parte direzionale sito nel comune di Montignoso in località Cinquale. L'appartamento si sviluppa su due livelli a piano primo; si trovano un piccolo ingresso-soggiorno-cucina, una camera da letto, un disimpegno e un bagno. Il piano superiore, mansardato, è classificato come soffitta ed è diviso in due ambienti. Il collegamento verticale avviene tramite scala in cemento armato ad una rampa in linea.

Le superfici nette dei locali sono:

- ingresso-soggiorno-cucina di circa 18,64 mq
- disimpegno di circa 4,01 mq
- camera di circa 14,76 mq
- bagno di circa 4,33 mq
- soffitto 1 di circa 19,88 mq
- soffitto 2 di circa 17,37 mq
- terrazza 1 di circa 5,57 mq
- terrazza 2 di circa 8,71 mq.

Superficie complessiva di circa mq 105,29.

Il fabbricato è stato completato nel 2008.

Stato di manutenzione generale: buono.

Il posto auto è ubicato a sud-est del condominio è scoperto e delimitato solo da strisce disegnate a terra.

Superficie complessiva di circa mq 13,00.

Il compendio pignorato risulta identificato come segue all'Agenzia del Territorio di Massa Carrara, nel Comune di Montignoso:

**CATASTO FABBRICATI \_ Identificativo corpo: Appartamento (sub 20).**

foglio 21, particella 1199, sub 20, indirizzo VIALE ANTONIO GRAMSCI SNC, comune MONTIGNOSO,



categoria A/2, classe 4, consistenza 3,5, superficie 69 mq (totale escluse aree scoperte 65 mq), rendita € 520,59

**CATASTO FABBRICATI \_ Identificativo corpo: Parcheggio (sub 69).**

foglio 21, particella 1199, sub 69, indirizzo VIALE ANTONIO GRAMSCI SNC, comune MONTIGNOSO, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq., superficie 13 mq, rendita € 24,17

**Disponibilità del bene:** Il bene risulta occupato senza un titolo opponibile alla procedura. Ordine di liberazione in corso.

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.

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del Custode ai fini della liberazione dell'immobile, dovrà presentare apposita istanza scritta al professionista delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo; le spese di liberazione dell'immobile in tal caso verranno poste a carico della procedura. 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. Si precisa che ove non pervenga, nei termini indicati, la suddetta istanza scritta non potrà darsi luogo alla liberazione dell'immobile a cura e spese della procedura.

**Confini Appartamento:** Il mappale 1199 confina a nord-ovest con le part.lle 1060, 1198, 1055 e 1069, a nord-ovest, nord, sud-ovest e nord-est con il mappale 1054, a sud-ovest con le part.lle 1056, 1210, 1213, 1221, a sud-est con i mapp.li 1052, 1219, 1072 e 1063. Ad est, sud-est e nord-est con la part. 1070 e a nord-est con mapp.li 1067, 1061, 1062 1063 e 1019. Il sub. 20 confina a nord-est con il sub.18, a nord-ovest con il sub. 53 e 21, a sud-ovest con il sub.22 a piano primo, con il sub. 45 a piano soffitta ed è distribuito superiormente al sub.2.

**Confini Parcheggio:** Il mappale 1199 confina a nord-ovest con le part.lle 1060, 1198, 1055 e 1069, a nord-ovest, nord, sud-ovest e nord-est con il mappale 1054, a sud-ovest con le part.lle 1056, 1210, 1213, 1221, a sud-est con i mapp.li 1052, 1219, 1072 e 1063. Ad est, sud-est e nord-est con la part. 1070 e a nord-est con mapp.li 1067, 1061, 1062 1063 e 1019. Il sub. 69 confina a sud-ovest con il sub.70, a nord-est con il sub. 68, a nord-ovest con il sub.101 e a sud-est con il mapp.1072.

**SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE:** Ai sensi dell'art. 173 quater disp. att. c.p.c., si informa che: il bene è stato completato nel 2008 e sullo stesso sono state riscontrate le seguenti irregolarità: le pratiche edilizie di riferimento per le verifiche relative all'appartamento in oggetto sono due: A. Permesso di Costruire n°2655 del 2008, B. SCIA n° 11362 del 2013. Quest'ultima era finalizzata all'ampliamento delle terrazze del livello soffitta, i lavori previsti per il sub.20 non sono stati eseguiti quindi rispetto a questa pratica edilizia non esiste la conformità. Confrontando l'unità immobiliare con il PdC n°2655/2008 sono

state riscontrate le seguenti difformità: 1. il terrazzino a piano primo ha una superficie non verificabile perché non sono indicate le dimensioni e la superficie complessiva. 2. sono state rilevate piccole differenze nelle misure dei locali ma nel rispetto del margine del 2% concesso dalla legge. Regolarizzabili mediante: L'iter burocratico per sanare la situazione in essere può prevedere almeno due differenti soluzioni che hanno però come presupposto comune la presentazione di una pratica paesaggistica in sanatoria in cui verranno rappresentate le opere non eseguite previste nella SCIA n°11362 del 2013 ormai decaduta per scadenza dei termini di attuazione. Il perito non ha potuto verificare sul posto lo stato delle terrazze nelle proprietà non coinvolte nel procedimento esecutivo, ma dall'osservazione dell'aerofotogrammetrico di Google è presumibile che alcune terrazze siano state modificate mentre altre siano rimaste conformi al progetto del P.d.C n°2655 del 2008. Questo configura una situazione di irregolarità paesaggistica per la quale è necessario chiedere un nuovo parere alla Sovrintendenza dei Beni Culturali e Paesaggistici che sarà chiamata ad esprimersi in merito. Questa situazione coinvolge l'estetica dell'intero fabbricato ed essendo, la precedente pratica di riferimento, stata presentata da tutti i proprietari dei beni dotati di terrazze al livello sottotetto dovrà essere sottoscritta nuovamente in modo congiunto da tutti i soggetti che possiedono i subalterni che erano stati coinvolti nella SCIA del 2013. La presentazione della Sanatoria Paesaggistica prevede una sanzione di almeno Euro 500,00, a cui sia aggiungono circa Euro 132,00 di diritti di segreteria. A questo punto si configurano due differenti possibilità: 4. la Sovrintendenza potrebbe accettare lo stato in essere e non chiedere l'adeguamento alla soluzione di progetto presentata ed accettata nel 2013. Urbanisticamente è quindi necessario presentare una nuova pratica di sanatoria in base all'art.209 della L.65/2014. Questa opzione prevede una sanzione di Euro 1700,00 in solido a cui si sommano gli oneri legati al costo di costruzione attualmente non calcolabili poiché relativi anche a subalterni non visionati dalla sottoscritta e che comunque verranno calcolati solo al momento della presentazione della pratica in base ai valori vigenti; la Sovrintendenza potrebbe ritenere non adeguata la soluzione con alcune terrazze modificate e altre conformi al P.d.C n°2655 del 2008 e chiedere l'adeguamento al progetto già presentato ed accettato nel 2013. A questo punto dovrebbe essere presentata una nuova pratica SCIA per l'esecuzione dei nuovi lavori e sarebbe necessario procedere alla realizzazione delle nuove terrazze come indicato dal parere della Sovrintendenza. Descrizione delle opere da sanare: Dovrà essere sanato il livello soffitta. Oneri per regolarizzazione: Onorario tecnico abilitato per presentazione pratica per Sanatoria Paesaggistica: Euro 3000,00. Sanzione Sanatoria Paesaggistica: Euro 500,00. Diritti di segreteria Sanatoria Paesaggistica: Euro 132,00. SOLUZIONE 1: Onorario tecnico abilitato per presentazione pratica per Accertamento di conformità ai sensi dell'art.209 L. 65/2014: Euro 3000,00. Sanzione Sanatoria Paesaggistica: Euro 1700,00 (in solido per tutti i subalterni coinvolti nella pratica SCIA del 2013) + Oneri per Costo di costruzione attualmente non calcolabili. Diritti di segreteria Sanatoria

Paesaggistica: Euro 80,00. SOLUZIONE 2: Onorario tecnico abilitato per presentazione pratica SCIA per esecuzione lavori terrazza: Euro 3000,00. Diritti di segreteria Sanatoria Paesaggistica: Euro 80,00. Costo per ampliamento terrazze piano sottotetto: circa Euro 10.000,00. NOTE: Il fabbricato non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata. 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.

#### **LOTTO 4**

**Prezzo base: € 199.334,56 (Euro centonovantanovemilatrecentotrentaquattro/56)**

**Offerta minima: € 149.500,92 (Euro centoquarantanovemilacinquecento/92),** pari al 75% del prezzo base.

**Rilancio minimo di gara: € 3.000,00**

#### **Diritto reale posto in vendita**

**DESCRIZIONE LOTTO:** diritto 1/1 della piena proprietà di un bene che fa parte di un fabbricato condominiale in parte ad uso residenziale, in parte commerciale e in parte direzionale sito nel comune di Montignoso in località Cinquale. Il fondo commerciale è a piano terra del fabbricato, nell'angolo nord-ovest di P.zza De André. L'ingresso principale al bene avviene dal loggiato condominiale che perimetra la piazza stessa. L'ambiente è stato suddiviso tramite pareti, in parte, in foratelle e, in parte, in carton gesso. È stato creato un locale più ampio, delimitato da pareti a tutta altezza e alcune cabine estetiche con tramezzature alte circa 220. Il subalterno è servito da due servizi igienici sanitari. L'altezza interna del locale è di 2,80 cm. Superficie complessiva di circa mq 96,85. Il fabbricato è stato completato nel 2008. Stato di manutenzione generale: buono.

Il compendio pignorato risulta identificato come segue all'Agenzia del Territorio di Massa Carrara, nel Comune di Montignoso:

#### **CATASTO FABBRICATI \_ Identificativo corpo: Fondo Commerciale (sub 11).**

foglio 21, particella 1199, sub 11, indirizzo VIALE ANTONIO GRAMSCI SNC, comune MONTIGNOSO, categoria C/1, classe 8, consistenza 73 mq., superficie 85 mq, rendita € 2.616,47.

**Disponibilità del bene:** Il bene risulta libero.

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.

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del Custode ai fini della liberazione dell'immobile, dovrà presentare apposita istanza scritta al professionista delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo; le spese di liberazione dell'immobile in tal caso verranno poste a carico della procedura. 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. Si precisa che ove non pervenga, nei termini indicati,

la suddetta istanza scritta non potrà darsi luogo alla liberazione dell'immobile a cura e spese della procedura.

**Confini Fondo Commerciale:** Il mappale 1199 confina a nord-ovest con le part.lle 1060, 1198, 1055 e 1069, a nord-ovest, nord, sud-ovest e nord-est con il mappale 1054, a sud-ovest con le part.lle 1056, 1210, 1213, 1221, a sud-est con i mapp.li 1052, 1219, 1072 e 1063. Ad est, sud-est e nord-est con la part. 1070 e a nord-est con mapp.li 1067, 1061, 1062 1063 e 1019. Il sub. 11 confina a nord-est con il sub.12 e 58, a nord-ovest con il sub. 101, a sud-ovest e sud-est con il sub.60 ed è distribuito inferiormente ai sub.37 e 110.

**SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE:** Ai sensi dell'art. 173 quater disp. att. c.p.c., si informa che: il bene è stato completato nel 2008 e sullo stesso sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: oltre alle pratiche edilizie che hanno portato alla realizzazione dell'intero complesso edilizio, i subalterni 11 e 12 sono stati coinvolti in almeno altre tre pratiche edilizie ovvero le seguenti attestazioni di conformità in sanatoria:

1. la n°103 del 15.07.2010 intestata a
2. Prot. 10481 presentata il 28.03.2011 mai rilasciata;
3. la n°119 del 07.06.2011 intestata a

I grafici relativi alle prime due attestazioni rappresentano la distribuzione oggi ancora in essere e testimoniata anche dalle foto allegate ai relativi fascicoli che mostrano il centro estetico già in attività dal 2009, come da protocollo comunale. I disegni della terza pratica invece mostrano come uniche modifiche l'apertura tra i sub.11 e 12 e la realizzazione di un ulteriore servizio igienico, per altro differente da quello rilevato sul posto in quanto è stata realizzata una partizione interna al locale atta alla creazione di un piccolo antibagno dove è stato posizionato il lavabo. Con le nuove opere realizzate sono stati modificati i rapporti aeroilluminanti, sono rimasti in essere solo le aperture alte a vasistas, che concorrono alla definizione della superficie aerabile solo per 1/3 della loro area, e non sono quindi rispettati i minimi necessari da normativa. Dovranno quindi essere demolite le partizioni interne e ripristinati i rapporti aeroilluminanti sostituendo alcune delle aperture che attualmente sono state schermate con il cartongesso e modificate con infissi non apribili.

Regolarizzabili mediante: Dovranno essere demolite le pareti in cartongesso, modificati almeno parte degli infissi e trasformati in apribili e, complessivamente, ripristinata la situazione di legittimità della pratica n°119 del 2011.

Descrizione delle opere da sanare: Dovrà essere ripristinata la situazione di legittimità rappresentata nell'Attestazione di Conformità in sanatoria n°119/2011.

Demolizioni: € 3.000,00

Sostituzione infissi: € 13.000,00

Oneri Totali: € 16.000,00

**NOTE:** Il fabbricato non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata.

Gli immobili sono analiticamente descritti nella perizia redatta dall'Ing. Sara Mannini in data 22.10.2021, allegata al fascicolo d'ufficio che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne una migliore descrizione del bene, l'esistenza di eventuali pesi e oneri, la regolarità urbanistica e quant'altro attinente al bene medesimo.

### **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:** Aste giudiziarie Inlinea S.p.A.

**PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA:** [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

**REFERENTE DELLA PROCEDURA:** dott. Massimiliano Tognelli

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

Le offerte di acquisto ed i relativi documenti allegati dovranno essere depositati, entro le ore 23:59 del giorno antecedente a quello della udienza di vendita sopra indicata (termine per la formulazione delle offerte 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.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.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 cpc.

1. L'offerente che intenda partecipare personalmente (quindi offerente e presentatore coincidono), dovrà sottoscrivere con firma digitale l'offerta di acquisto e inviare la busta tramite pec ordinaria, dovrà, quindi, munirsi di indirizzo pec e di firma digitale.
2. Se l'offerente non intende partecipare all'asta personalmente ed intende avvalersi della figura del presentatore (quindi offerente e presentatore non coincidono), il presentatore ai sensi dell'art. 571 cpc

potrà essere solo un procuratore legale (avvocato) munito di procura speciale (*art. 571 cpc primo comma ognuno tranne il debitore è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'articolo 579 ultimo comma*).La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine" ex art 12 comma 4 quarto periodo D.M. 32/15).

3. Nell'ipotesi in cui più soggetti intendano presentare un'offerta congiuntamente dovranno rilasciare procura, (*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*), a favore del soggetto che sottoscrive l'offerta ex art. 12 comma 5 ultimo periodo.

In alternativa, la procura potrà essere rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, allorquando quest'ultima modalità di trasmissione dell'offerta, (*cioè 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.

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"). In questa fase, il Ministero controlla che al presentatore indicato nell'offerta sia associata la firma digitale utilizzata per firmare il file dell'offerta XML. Il modulo web "Offerta Telematica" rende, quindi, disponibile la busta dell'offerta in formato zip.p7m (es. "offerta1234567.zip.p7m"). Il presentatore recupera la busta dell'offerta completa (in formato zip.p7m) tramite URL e chiave di accesso che trova al termine della compilazione dell'offerta telematica. Il file -in formato zip.p7m- dovrà essere inviato nei termini previsti, al Ministero tramite pec all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it (si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta).

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

### **L'OFFERTA D'ACQUISTO**

#### **L'OFFERTA DI ACQUISTO È IRREVOCABILE E DEVE CONTENERE:**

il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;

se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito di aggiudicazione e prima del versamento del saldo prezzo); invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta;

se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite PEC (*posta elettronica certificata*) per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

in caso di domanda presentata da soggetto che agisce quale legale rappresentante di una società dovrà essere allegato certificato della C.C.I.A.A., dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, ovvero la procura e la delibera che giustifichi i poteri;

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art.579 ultimo comma cpc.

L'offerta di acquisto deve inoltre contenere:

Indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;

il numero, o altro dato identificativo del lotto;

l'indicazione del referente della procedura;

la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima ammissibile (pari al 75% del prezzo base);

il termine per il versamento del saldo prezzo (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 minorenni 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 l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata, in favore del soggetto che effettua l'offerta, come specificato al punto 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](http://www.tribunalemassa.it), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;  
l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica. Nell'ipotesi in cui la modalità di pagamento telematica non fosse possibile per problemi informatici il bollo potrà essere acquistato e inserito, previa sua scansione, tra gli allegati all'offerta di acquisto.  
L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

## **CAUZIONE**

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma PARI AD ALMENO IL DIECI PER CENTO (10%) DEL PREZZO OFFERTO, esclusivamente tramite bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare R.G. 3/2021 al seguente **IBAN IT33B0617524505000081627780** tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale **"Tribunale di Massa procedura esecutiva immobiliare R.G. 3/2021 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 deliberazione sulle stesse, il sottoscritto professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione da eseguirsi nel termine di due giorni lavorativi, con la precisazione che - nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara - il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci;

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

## **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuate tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.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.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.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 avvisare - gara telematica con modalità SINCRONA -

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità sincrona sul prezzo offerto più alto, secondo il sistema dei plurimi rilanci, anche in presenza di due o più offerte di identico importo; la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute; i rilanci verranno formulati esclusivamente in via telematica nella medesima unità' di tempo e con la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura e di tutti gli offerenti.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

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

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

Alla conclusione della gara, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata

volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

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

il professionista procederà infine come segue:

qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento, in fase di gara dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;

qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Il sottoscritto Delegato alla vendita dispone, nel caso in cui non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito, o le stesse siano inefficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c., oppure qualora si verifichi una delle circostanze previste dall'art. 572 comma 3 c.p.c. o la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, e in mancanza di domande di assegnazione, la convocazione delle parti dinnanzi a sé per il medesimo giorno 16.05.2022 ore 13.00 ove, disporrà in ordine ai futuri esperimenti di vendita secondo le direttive impartite nell'ordinanza di vendita e delega.

SI PRECISA:

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 dovrà essere formulata mediante invio all'indirizzo mail indicato dal professionista delegato: [studiotognelli@cgn.legalmail.it](mailto:studiotognelli@cgn.legalmail.it);

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 Tribunale di Massa procedura esecutiva immobiliare RG 3/2021. 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 "Tribunale di Massa Procedura Esecutiva Immobiliare RG 3/2021" 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.

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

\*\*\* \*\*

Gli interessati all'acquisto possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del sottoscritto professionista delegato dott. Massimiliano Tognelli, CF TGNMSM63M20L833Z, con studio in Carrara (MS), Viale Colombo n. 9 (Email: mtognell@tin.it Tel.: 0585 788197). Si informa inoltre che giusta delega del Giudice dell'esecuzione il sottoscritto dott. Massimiliano Tognelli, è stato, altresì, nominato custode giudiziario dei beni oggetto di vendita in sostituzione del debitore.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode, dott. Massimiliano Tognelli, CF TGNMSM63M20L833Z, con studio in Carrara (MS), Viale Colombo n. 9 (Email: mtognell@tin.it, Pec: studiotognelli@cgn.legalmail.it, tel.: 0585 788197).

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 8.00 alle ore 12.00 dei giorni martedì, giovedì e venerdì, recapito: 0585 488132.

I 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;

- 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](http://www.asteannunci.it) e relativi servizi correlati (oltre al servizio GPS Aste, Gestionale Aste e mail target) - [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) - [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://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:

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](http://www.canaleaste.it);

servizio "Gestionale Aste" con inserimento dell'avviso di vendita sui principali portali internet immobiliari privati.

Marina di Carrara Lì, 04.02.2022

Il professionista delegato alla vendita

dott. Massimiliano Tognelli