

TRIBUNALE DI MASSA

**Procedura esecutiva immobiliare RG. 7/2020**

**Giudice: Dott.ssa Elisa Pinna**

**Custode Giudiziario: Avv. Anna Maria Giannecchini**

**Delegato alla vendita: Avv. Anna Maria Giannecchini**

\*\*\*\*\*

La sottoscritta **Avv. ANNA MARIA GIANNECCHINI**, C.F. GNNNMR59S64B832R con studio in Marina di Carrara Via A. Maggiani n. 104 (tel. e fax n. 0585 / 632181 – cell. 348/7823808) mail: [agiannecchini@tiscali.it](mailto:agiannecchini@tiscali.it), PEC [avvannamariagiannecchini@cnfpec.it](mailto:avvannamariagiannecchini@cnfpec.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 **22/07/2022 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.garavirtuale.it](http://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.

La vendita ha ad oggetto i seguenti beni in un unico lotto.

**LOTTO UNICO**

**Prezzo base: €2.096.526,78 (duemilioninovantaseimilacinquecentoventisei//78)**

**Offerta minima ammissibile: €1.572.395,08**

**(unmilione cinquecento settantadue milatrecentonovantacinque//08) pari al 75% del prezzo base.**

**Rilancio minimo di gara: € 10.000,00 (diecimila//00)**

**DESCRIZIONE LOTTO:**

Il lotto è composto dalla PROPRIETA' **1000/1000** di un castello e da terreni

**CASTELLO:** Il Castel dell'Aquila è catastalmente censito nel Catasto del Comune di Fivizzano (MS) al fg. 3 – part. 442 – Via Castel dell'Aquila - piano Terra, primo, secondo, terzo, quarto e seminterrato - comune Fivizzano Sez. C - categoria A/9 - classe U - consistenza 49 vani - superficie 2072 mq (totale aree escluse 1949 mq) - rendita € 9.489,90

**CONFINI.** Il Castello di cui mappale 442 confina a nord, nord-est, est, sud-est, sud e nord-ovest con la particella 233, a ovest, sud-ovest con mapp.237.

**TERRENI:** i terreni pignorati catastalmente censiti nel Catasto Terreni del Comune di Fivizzano (MS) sono i seguenti :

- **1)** sezione censuaria Fivizzano Sez. C - foglio **1** - particella **424** - qualità Seminativo arborato - classe 6 - superficie catastale 6220 mq - reddito dominicale: € 0,64 (£ 1 244) - reddito agrario: € 1,28 (£ 2 488).

Confini: Il mappale 424 confina a nord e nord-ovest con il fiume Aulella, a nord-est con il mapp. 423, a est-sud-est e sud con il mapp. 742, a sud-ovest con la part. 419.

- **2)** sezione censuaria Fivizzano Sez. C - foglio **1** - particella **510** - qualità Bosco Ceduo - classe 2 - superficie catastale 13 083 mq - reddito dominicale € 7,43 (£ 14 391) - reddito agrario: € 2,03 (£ 3 925).

Confini: Il mappale 510 confina a nord con part. 420 e 422, a ovest-nord-ovest con mapp. 508, a ovest con part. 507, a ovest-sud-ovest con mapp. 537, a sud, sud-ovest e sud-est con fg. 3 mapp. 246, a est il fosso della Macchia Torello oltre il quale si trovano le part. 511 e 513.

- **3)** sezione censuaria Fivizzano Sez. C - foglio **1** - particella **536** - qualità Prato - classe 3, superficie catastale 142 mq - reddito dominicale: € 0,18 (£ 355) - reddito agrario: € 0,18 (£ 355).

Confini: Il mappale 536 confina a nord-nord-ovest con part. 535, a est con il mapp. 537, a sud-ovest con Strada Comunale di Gragnola oltre la quale si trova con fg.3 part.195, a sud-sud-est con Strada Comunale di Gragnola oltre la quale si trova fg.3 mapp. 246.

- **4)** sezione censuaria Fivizzano Sez. C - foglio **1** - particella **537**- qualità Pascolo cespugliato - classe U - superficie catastale 1 484 mq - reddito dominicale: € 0,46 (£ 890) - reddito agrario: € 0,15 (£ 297).

Confini: Il mappale 537 confina a nord-nord-ovest con part. 534, a nord con il mapp. 507, a nord-est, est e sud-est con la part.510, a sud con strada comunale di Gragnola oltre la quale si trova fg. 3 mapp.246 e a sud-ovest con part. 536.

- **5)** sezione censuaria Fivizzano Sez.C - foglio **3** - particella **275**- qualità Bosco ceduo - classe 2- superficie catastale 1.055 mq - reddito dominicale: € 0,60 (£ 1 161) - reddito agrario: € 0,16 (£ 317).

Confini: Il mappale 275 confina a nord-nord-est con part. 273, a ovest con il mapp. 274, a sud-ovest con Strada Vicinale di Campo di Noce oltre la quale si trova il mapp. 276, a sud-est con fg.135 part. 14.

- **6)** sezione censuaria Fivizzano Sez.C - foglio **3** - particella **276** - qualità Bosco ceduo - classe 2 - superficie catastale 116 mq - reddito dominicale: € 0,07 (£ 128) - reddito agrario: € 0,02 (£ 35).

Confini: Il mappale 276 confina a nord-nord-est con Strada Vicinale di Campo di Noce oltre la quale si trova la part.275, a ovest con il mapp. 301, a sud-est con fg.135 part. 23.

- **7)** sezione censuaria Fivizzano Sez. C - foglio **3** - particella **293** - qualità Castagneto da frutto - classe 3 - superficie catastale 28 725 mq - reddito dominicale: € 19,29 (£ 37 343) - reddito agrario: € 7,42 (£ 14 363);

Confini: Il mappale 293 confina a nord con il fosso di Casalina, oltre il quale si trovano i mappali 267 e 265, a est con la part. 294, 328 , 329 e 325, a sud-sud-ovest con i mapp. 325, 327 e 326, a ovest con la part. 290, a sud con il mapp. 326 e a sud-ovest con la part. 150.

- **8)** sezione censuaria Fivizzano Sez.C - foglio **3** - particella **294** - qualità Castagneto da frutto - classe 3 - superficie catastale 4.468 mq - reddito dominicale: € 3,00 (£ 5 808) - reddito agrario: € 1,15 (£ 2 234);

Confini: Il mappale 294 confina a nord con il fosso di Casalina, oltre il quale si trova il mappale 267, a est con la part. 295, a sud e sud-ovest con i mapp. 328, a ovest con le part. 293.

- **9)** sezione censuaria Fivizzano Sez. C - foglio **3** - particella **296** - qualità Castagneto da frutto - classe 3 - superficie catastale 13.091 mq. - reddito dominicale: € 8,79 (£ 17 018) - reddito agrario: € 3,38 (£ 6 546).

Confini: Il mappale 296 confina a nord con il fosso di Casalina, oltre il quale si trovano i mappali 267, 268 e 269, a est con la part. 298, a sud-sud-est con i mapp. 302, a sud e sud-ovest con la part. 328, a ovest con il mapp. 295.

- **10)** sezione censuaria Fivizzano Sez.C - foglio **3** - particella **328** - qualità Bosco ceduo -classe 2 - superficie catastale 12.351 mq. - reddito dominicale: € 7,02 (£ 13 586) - reddito agrario: € 1,91 (£ 3 705);

Confini: Il mappale 328 confina a nord e nord-est con la part. 296, a est con mapp.302, a sud e sud-sud-est con part. 330, a ovest e sud-ovest con mapp.329, a nord-ovest con part.293, a nord, nord-ovest con mapp.294 e 295.

- **11)** sezione censuaria Fivizzano Sez.C - foglio **3** - particella **329** - qualità Castagneto da frutto  
- classe 3 - superficie catastale 7.526 mq. - reddito dominicale: € 5,05 (£ 9 784) - reddito agrario: € 1,94 (£ 3 763).

Confini: Il mappale 329 confina a nord, nord-est e est con la part. 328, a sud-sud-est con mapp. 331 e 333, a ovest con mapp. 332, a nord-ovest con part. 327 e 293.

- **12)** sezione censuaria Fivizzano Sez. C - foglio **3** - particella **210** - qualità Castagneto da frutto  
- classe 3 - superficie catastale 2 020 mq - reddito dominicale: € 1,36 (£ 2 626) - reddito agrario: € 0,52 (£ 1 010).

Confini: Il mappale 210 confina a nord e nord-est con Strada Vicinale di Campo di Noce oltre la quale si trova la part. 246, a sud con mapp. 233, a sud-ovest con part. 237 e a ovest-nord-ovest con mapp. 265.

- **13)** sezione censuaria Fivizzano Sez.C - foglio **3** - particella **211** - qualità Seminativo - classe 4 - superficie catastale 4.325 mq - reddito dominicale: € 3,57 (£ 6 920) - reddito agrario: € 5,58 (£ 10 813).

Confini: Il mappale 211 è completamente circondato dalla particella 246.

- **14)** sezione censuaria Fivizzano Sez.C - foglio **3** - particella **212** - qualità Bosco ceduo - classe 3 - superficie catastale 5 023 mq - reddito dominicale: € 1,82 (£ 3 516) - reddito agrario: € 0,78 (£ 1 507).

Confini: Il mappale 212 confina a nord con la particella 197, 196 e 195, a ovest-sud-ovest con mapp.265, a sud e a est con Strada Vicinale di Campo di Noce oltre la quale si trova la part.246.

- **15)** sezione censuaria Fivizzano Sez. C - foglio **3** - particella **213** - qualità Prato - classe 3 - superficie catastale 2 079 mq. - reddito dominicale: € 2,68 (£ 5 198) - reddito agrario: € 2,68 (£ 5 198).

Confini: Il mappale 213 confina a nord, ovest e sud con la particella 246, a est in parte con Fosso della Macchia di Torello e mapp. 247. Oltre il fosso si trovano le part. 192 e 247.

- **16**) sezione censuaria Fivizzano Sez. C - foglio **3** - particella **230** - qualità Pascolo arborato - classe 1 - superficie catastale 314 mq. - reddito dominicale: € 0,26 (£ 502) - reddito agrario: € 0,10 (£ 188).

Confini: Il mappale 230 confina a nord con la particella 208, a est con mapp. 265, a sud-ovest con part. 229.

- **17**) sezione censuaria Fivizzano Sez. C - foglio **3** - particella **233** - qualità Prato - classe 2 - superficie catastale 1 722 mq. - reddito dominicale: € 4,45 (£ 8 610) - reddito agrario: € 4,00 (£ 7 749).

Confini: Il mappale 233 confina a nord con la particella 210, a est con mapp. 238 e 239, est-sud-est con la part. 266, a sud e a nord-ovest con part. 237. Il mappale in oggetto circonda su tre lati Castel dell'Aquila e quindi il mapp. 442 e ne costituisce l'immediata pertinenza.

- **18**) sezione censuaria Fivizzano Sez. C - foglio **3** - particella **237** - qualità Seminativo arborato - classe 6 - superficie catastale 2 224 mq - reddito dominicale: € 0,23 (£ 445) - reddito agrario: € 0,46 (£ 890).

Confini: Il mappale 237 confina a nord con la particella 233, 210 e per un breve tratto con il 442, a est con mapp. 266 e 442, ovest, nord-ovest e ovest-sud-ovest con la part. 265, a sud con part. 266. Il mappale in oggetto circonda su due lati l'immediata pertinenza di Castel dell'Aquila, costituita dai mapp. 233 e 442.

- **19**) sezione censuaria Fivizzano Sez. C - foglio **3** - particella **238** - qualità Castagneto da frutto - classe 3 - superficie catastale 5 035 mq - reddito dominicale: € 3,38 (£ 6 546) - reddito agrario: € 1,30 (£ 2 518).

Confini: Il mappale 238 confina catastalmente a nord, nord-ovest, nord-est ed est con strada vicinale di Campo di Noce, oltre la quale si trova la particella 246, a ovest con mapp. 233, a ovest, sud-ovest, sud con la part. 239.

- **20)** sezione censuaria Fivizzano Sez.C - foglio **3** - particella **239** - qualità Bosco ceduo - classe 1 - superficie catastale 2 651 mq - reddito dominicale: € 2,60 (£ 5 037) - reddito agrario: € 0,82 (£ 1 591).

Confini: Il mappale 239 confina a nord con part.ile 233 e 238, a nord-est con mapp. 238, a est, catastalmente, con Strada Vicinale di Campo di Noce oltre la quale si trovano le part.ile 246 e 245, a sud-est, sud e sud-ovest con il mapp. 266 e a ovest la part. 233.

- **21)** sezione censuaria Fivizzano Sez.C - foglio **3** - particella **240** - qualità Prato - classe 3 - superficie catastale 1 377 mq - reddito dominicale: € 1,78 (£ 3 443) - reddito agrario: € 1,78 (£ 3 443).

Confini: Il mappale 240 confina a nord, con part. 246, a est con mapp. 241 e 246, a sud, ovest, sud-ovest e sud-est con part. 246, a sud anche con mapp.242.

- **22)** sezione censuaria Fivizzano Sez. C - foglio **3** - particella **241** - qualità Seminativo - classe 4 - superficie catastale 2 535 mq - reddito dominicale: € 2,09 (£ 4 056) - reddito agrario: € 3,27 (£ 6 338).

Confini: Il mappale 241 confina a nord, nord-est, est, sud-est, sud, sud-ovest, ovest e nord-ovest con part. 246, a ovest-nord-ovest con il mapp. 240.

- **23)** sezione censuaria Fivizzano Sez. C - foglio **3** - particella **242** - qualità Seminativo - classe 4 - superficie catastale 583 mq - reddito dominicale: € 0,48 (£ 933) - reddito agrario: € 0,75 (£ 1 458).

Confini: Il mappale 242 confina a nord con part. 240 e a nord-est, est, sud-est, sud e ovest con mapp.246.

- **24)** sezione censuaria Fivizzano Sez. C foglio **3** - particella **243** - qualità Seminativo - classe 4 - superficie catastale 407 mq . - reddito dominicale: € 0,34 (£ 651) - reddito agrario: € 0,53 (£ 1 018).

Confini: Il mappale 243 è completamente circondato dalla part.246.

- **25)** sezione censuaria Fivizzano Sez. C - foglio **3** - particella **244** - qualità Seminativo - classe 4  
- superficie catastale 1 886 mq. - reddito dominicale: € 1,56 (£ 3 018) - reddito agrario: € 2,44 (£ 4 715).

Confini: Il mappale 244 confina a nord, nord-ovest, ovest, sud-ovest, sud e sud-est con la part. 246 e a est e nord-est con il mapp.273.

- **26)** sezione censuaria Fivizzano Sez. C - foglio **3** - particella **245** - qualità Seminativo - classe 4  
- superficie catastale 482 mq - reddito dominicale: € 0,40 (£ 771) - reddito agrario: € 0,62 (£ 1 205).

Confini: Il mappale 245 confina a nord e ad est, sud-est con la part. 246, a sud, sud-ovest e ovest, catastalmente, con Strada Vicinale di Campo di Noce oltre la quale si trovano a ovest il mappale 239, a ovest-sud-ovest la part. 266 a sud-sud-ovest il mapp.270.

- **27)** sezione censuaria Fivizzano Sez. C - foglio **3** - particella **246** - qualità Castagneto da frutto - classe 4 - superficie catastale 102 757 mq - reddito dominicale: € 47,76 (£ 92 481) -reddito agrario: € 15,92 (£ 30 827).

Confini: Il mappale 246 confina a nord, catastalmente, con la strada di Gragnola oltre la quale si trovano fg. 1 part. 510, 537 e 536, a est-nord-est con il Fosso della Macchia di Torello oltre il quale si trova il mapp.192 e 359, sempre ad est con la part. 213, a est-sud-est con part. 247, a sud e sud-sud-est con mapp. 273, a sud e sud-ovest, catastalmente, con Strada di Campo di Noce oltre la quale si trovano le part. 272, 270, 239, 238, a ovest ancora catastalmente con Strada di Campo di Noce oltre la quale si trova il mappale 210 e 265, a ovest-nord-ovest con con Strada di Campo di Noce oltre la quale si trova la part. 212 e 195. Inoltre il mappale 246 confina a sud con la part. 245, e sono completamente incluse all'interno del mapp. 246 le part. 240, 242, 241, 243, 211 e 244.

- **28)** sezione censuaria Fivizzano Sez. C - foglio **3** - particella **248** - qualità Castagneto da frutto - classe 4 - superficie catastale 11 573 mq - reddito dominicale: € 5,38 (£ 10 416) - reddito agrario: € 1,79 (£ 3 472).

Confini: Il mappale 248 confina a nord-ovest, nord, nord-est ed est con part. 247, a ovest con mapp. 273, a sud-sud-est con fg.135 part. 9.

- **29)** sezione censuaria Fivizzano Sez. C - foglio **3** - particella **265** - qualità Bosco ceduo - classe 1 - superficie catastale 31 747 mq - reddito dominicale: € 31,15 (£ 60 319) - reddito agrario: € 9,84 (£ 19 048).

Confini: Il mappale 265 confina a nord con la part. 197, a nord-est con mapp. 212, a est-nord-est, catastalmente, con Strada Vicinale di Campo di Noce oltre la quale si trova il mapp. 246, a est con part. 210 e 237, a est-sud-est con mapp. 266, a sud-sud-est con part. 267, a sud e sud-ovest con Fosso di Casalina oltre il quale si trovano i mapp.li 293, 290, 289 e 255, a ovest con part.lle 229, 230, 208 e 456, a nord-ovest con part.lle 199 e 198.

**30)** sezione censuaria Fivizzano Sez. C - foglio **3** - particella **266** - qualità Uliveto - classe 4, superficie catastale 19 257 mq - reddito dominicale: € 19,89 (£ 38 514) - reddito agrario: € 29,84 (£ 57 771).

Confini: Il mappale 266 confina a nord e nord-est con part. 239, a est con mapp. 270 a est-nord-est, per un breve tratto, catastalmente, con Strada Vicinale di Campo di Noce oltre la quale si trova il mapp. 245, a sud-est con part. 269 e 268, a sud con mapp. 267, a ovest con part. 265, a nord e nord-ovest con part. 237 e 233.

- **31)** sezione censuaria Fivizzano Sez. C - foglio **3** - particella **267** - qualità Pascolo arborato - classe 2 - superficie catastale 2 110 mq - reddito dominicale: € 0,87 (£ 1 688) - reddito agrario: € 0,22 (£ 422).

Confini: Il mappale 267 confina a nord con part. 266, a est con mapp. 268, a sud con Fosso di Casalina oltre il quale si trovano le part.lle 293, 294 295 e 296 e a ovest con mapp. 265.

- **32)** sezione censuaria Fivizzano Sez. C - foglio **3** - particella **268** - qualità Bosco ceduo - classe 2 - superficie catastale 901 mq - reddito dominicale: € 0,51 (£ 991) - reddito agrario: € 0,14 (£ 270).

Confini: Il mappale 268 confina a nord con part. 266, a est con mapp. 269, a ovest con part. 267, a sud con Fosso di Casalina oltre il quale si trova il mapp. 296.

- **33)** sezione censuaria Fivizzano Sez. C - foglio **3** - particella **269** - qualità Castagneto da frutto, classe 4 - superficie catastale 1 466 mq - reddito dominicale: € 0,68 (£ 1 319) - reddito agrario: € 0,23 (£ 440).



Confini: Il mappale 269 confina a nord con part. 266, a est con mapp. 270, a ovest con part. 268, a sud con Fosso di Casalina oltre il quale si trovano i mapp.li 296 e 298.

- **34**) sezione censuaria Fivizzano Sez. C - foglio **3** - particella **270** - qualità Seminativo - classe 4 - superficie catastale 1943 mq - reddito dominicale: € 1,61 (£ 3 109) - reddito agrario: € 2,51 (£ 4 858).

Confini: Il mappale 270 confina a nord, catastalmente, con Strada vicinale di Campo di Noce oltre la quale si trovano le part.lle 245 e 246, a est con mapp. 271 e 272, a sud con il Fosso di Casalina oltre il quale si trova la part. 298, a ovest con mapp. 269 e 266.

- **35**) sezione censuaria Fivizzano Sez. C - foglio **3** - particella **271** - qualità Castagneto da frutto - classe 3 - superficie catastale 336 mq - reddito dominicale: € 0,23 (£ 437) - reddito agrario: € 0,09 (£ 168).

Confini: Il mappale 271 confina a nord-ovest ed est con part. 272, a sud con il Fosso di Casalina oltre il quale si trova la part. 298, a ovest con mapp. 270.

- **36**) sezione censuaria Fivizzano Sez. C - foglio **3** - particella **272** - qualità Bosco ceduo - classe 2 - superficie catastale 2 639 mq - reddito dominicale: € 1,50 (£ 2 903), reddito agrario: € 0,41 (£ 792).

Confini: Il mappale 272 confina a nord, nord-est ed est con Strada vicinale di Campo di Noce, a sud in parte con il Fosso di Casalina, oltre il quale si trovano le part.lle 298 e 299, e con le part.lle 300 e 301, a ovest con mapp.li 271 e 270.

- **37**) sezione censuaria Fivizzano Sez. C - foglio **3** - particella **273** - qualità Bosco ceduo - classe 2 - superficie catastale 11 425 mq - reddito dominicale: € 6,49 (£ 12 568) - reddito agrario: € 1,77 (£ 3 428).

Confini: Il mappale 273 confina a nord con part. 246, a est con mapp. 247 e 248, a sud-est con fg. 135 mapp. 13, a sud-ovest con part. 275 e 274, a ovest-sud-ovest con Strada vicinale di Campo di Noce oltre il quale si trova il mapp. 272, a ovest con part. 246 e 244.

- **38)** sezione censuaria Fivizzano Sez.C - foglio **135** - particella **14** - qualità Bosco alto - classe 2  
- superficie catastale 5 611 - reddito dominicale: € 2,32 (£ 4 489) - reddito agrario: € 1,74 (£ 3 367).

Confini: Il mappale 14 confina a nord-ovest con fg.1 part. 275, a nord e a est con mapp. 13, a sud-est con part.15, a sud e sud-ovest con strada vicinale di Campo di Noce oltre la quale si trovano i mapp.li 23 e 28.

- **39)** sezione censuaria Fivizzano Sez. C - foglio **135** - particella **23** - qualità Bosco alto - classe 2  
- superficie catastale 2 796 - reddito dominicale: € 1,16 (£ 2 237) - reddito agrario: € 0,87 (£ 1 678).

Confini: Il mappale 23 confina a ovest-nord-ovest con fg.1 part. lle 276 e 301, a est con strada vicinale di Campo di Noce oltre la quale si trova il mapp. 14, a sud con part.28, a sud-sud-ovest con mapp. 27, sud-ovest con part. 22.

L'insieme dei terreni appartenenti al compendio agricolo del castello risulta non essere recintato.

## §

Descrizione Castello. Il Castel Dell'Aquila ha una superficie complessiva di circa mq 2.072, è una struttura fortificata che domina dall'alto la valle che si forma alla confluenza dei torrenti Aulella e Lucido. Il complesso monumentale è composto di tre maniche (est, sud e ovest) chiuse a nord da una cortina merlata e difese a sud-est da un imponente torrione. Le maniche est e ovest sono arrivate intatte fino ad oggi, ed entrambe sono costituite da un piano terreno e da un primo piano. Il castello è di origine medioevale, ed è distribuito a piano terra, primo, secondo e sottotetto. I lavori di ristrutturazione del castello hanno avuto inizio nel 1997 e sono stati interrotti nel 2006.

Castel dell'Aquila è stato acquistato dall'attuale proprietà nel 1997 che ha voluto restituire il complesso di fabbricati alla loro originaria configurazione, per questo l'immobile è stato interessato da opere di restauro anticipate da un Piano di Recupero presentato nel 1999.

Il complesso monumentale è distribuito su diversi livelli: terra (alcuni ambienti anche seminterrati), primo, secondo e sottotetto, di cui fuori terra quattro, e solo alcuni spazi sono parzialmente seminterrati. Gli ambienti hanno altezze differenti, nei grandi locali a piano terra e

primo vengono superati i 7 metri, mentre nelle camere nella torre sud-est l'interpiano è maggiore di tre metri.

**II PIANO TERRA** è così composto: Biglietteria, Ingresso, Antiquarium, Cantina Sala, Sala, Cucina, Dispensa, Bagno, Bagni pubblici, Locale tecnico, Sala 3, Sala torre, Corte interna, Corte interna 2

**II PIANO PRIMO** è così composto: Cucina, Soggiorno 1, Bagno 1, Bagno 2, Soggiorno 2, Soggiorno 3, Terrazza, Disimpegno, Disimpegno 1, Disimpegno 2, Disimpegno 3, Disimpegno 4, Locale 1, Locale 2, Locale 3, Locale 4, Biblioteca, Camera 1, Bagno 1c, Disimpegno 1c, Camera 2, Bagno 2c, Disimpegno 2c, Soggiorno c, Camera 3, Bagno 3c, Disimpegno 3c,

**II PIANO SECONDO** è così composto: Locale 5, Locale 6, locale 7, Bagno 3, Lavanderia, Disimpegno C, Studio, Soppalco, Vano scala, Sottotetto, Camera 4, Bagno 4c, Disimpegno 4c, Camera 5, Bagno 5c, Disimpegno 5c, Disimpegno A, Camera 6, Bagno 6c, Locale tecnico 1,

**II PIANO SOTTOTETTO** è così composto: Camera 7, Bagno 7c, Disimpegno 7c, Camera 8, Bagno 8c, Disimpegno 8c, Disimpegno B, Camera 9, Bagno 9c, Locale tecnico 2.

Si precisa che il mapp. 442 è stato originato dalle part.ile 108, 231, 232, 235, 236.

## **CONFORMITA' CATASTALE.**

**Sono state riscontrate delle irregolarità.** La planimetria catastale presenta alcune imprecisioni sia rispetto al progetto depositato presso il Comune di Fivizzano, sia rispetto allo stato di fatto:

### **Piano Terra**

1. non è stata indicata l'apertura in prossimità degli ambienti della biglietteria e che affaccia sul portico esterno d'ingresso,
2. non è rappresentata la finestra posta nell'antibagno dei servizi pubblici,
3. non sono state riportate alcune nicchie presenti nelle spesse murature perimetrali e divisorie,
4. sono state misurate altezze differenti rispetto a quelle riportate in planimetria;

### **Piano Primo**

1. non è stata riportata l'apertura tra il vano scala d'ingresso e il primo locale di sgombero dell'ala ovest,
2. nella grande torre a sud-est è stata disegnata la parete che separa il soggiorno esterno alle camere con la zona ingresso, ma non è stata realizzata

3. non è stata indicata la parete del bagno nella prima camera a destra dell'ingresso alla torre, realizzata per creare un antibagno
4. sono state misurate altezze differenti rispetto a quelle riportate in planimetria;

### **Piano Secondo**

1. non è stata riportata un setto su cui appoggia la struttura del tetto nel locale sottotetto della manica ovest,
2. non è riportato il tratteggio relativo al soppalco realizzato nel sottotetto della torre di collegamento tra ala ovest e ala sud,
3. non è stato rappresentato il locale sottotetto a cui si accede dal vano scala che sale dal soggiorno della manica sud per raggiungere il sottotetto dell'ala ovest,
4. non è stata indicata la parete del bagno nella camera a cui si accede direttamente dal vano scala della grande torre,
5. le scale che collegano i vari piani della grande torre hanno geometria differente rispetto a quella disegnata,
6. sono state misurate altezze differenti rispetto a quelle riportate in planimetria;

### **Piano Terzo**

1. le scale che collegano i vari piani della grande torre hanno geometria differente rispetto a quella disegnata,
2. non è stata indicata la parete del bagno nella camera a cui si accede direttamente dal vano scala della grande torre,
3. sono state misurate altezze differenti rispetto a quelle riportate in planimetria.

Tutto quanto sopra indicato così come accertato dal CTU Ing. Sara Mannini è regolarizzabile mediante il deposito di nuova planimetria catastale.

**Note sulla conformità catastale:** Si precisa che la manica ovest è ancora da completare e tutt'oggi è ancora identificabile come un cantiere, anche da questo dipendono le difformità riscontrate.

Per quanto riguarda le altezze misurate, si deve tenere in considerazione che gran parte dei locali sono voltati a botte o a crociera, questo, vista l'irregolarità di alcune pavimentazioni può determinare delle differenze nelle rilevazioni.

### **PRATICHE EDILIZIE**

--- Il Castello è stato sottoposto a Piano di Recupero ad iniziativa private, con la pratica "Piano attuativo", in quanto i lavori erano volti al Recupero del compendio immobiliare denominato Castel dell'Aquila, con oggetto la ristrutturazione, con pratica presentata in data 1999.

--- Autorizzazione Edilizia n°1995, intestata a xxxxxxxx relativa ad opere di recinzione dell'area di proprietà e sistemazione viabilità di accesso al Castel dell'Aquila in Gragnola, avente ad

Oggetto la Manutenzione straordinaria, presentata in data 15/02/1997 e rilasciata in data 24/05/1997 al n. di prot. 1995.

--- Autorizzazione Edilizia n°6580, presentata in data 23.05.1997 e rilasciata in data 29/05/1997 al n. di prot. 6580.

--- Concessione Edilizia n°5952 bis del 16.06.1999 rilasciata in data 29/05/2003 al n. di prot. 7.

--- Autorizzazione n. 1829 del 11.08 del 11.08.2000

--- Autorizzazione n. 7 del 29.05.2003 del 29.05.2003

--- DIA n. 181 del 30.10.2003

--- Variante Denuncia di Inizio Attività n°50 del 15.04.2005, presentata in data 05/04/2005 al n. di prot. 5581 e rilasciata in data 16/04/2005 al n. di prot. 50.

--- Denuncia di Inizio Attività n°24 del 28.02.2006

--- Denuncia di Inizio Attività n°165 del 15.11.2006

### **CONFORMITA' EDILIZIA.**

**Sono state riscontrate delle irregolarità.** I grafici depositati presso l'ufficio tecnico del Comune di Fivizzano si differenziano dallo stato di fatto per le irregolarità sopra riportate ed indicate nella voce "Conformità Catastale".

Le opere da sanare sono i grafici depositati presso l'ufficio tecnico del Comune di Fivizzano che si differenziano dallo stato di fatto per le irregolarità sopra indicate.

Il CTU ha rilevato che le irregolarità riscontrate sono regolarizzabili mediante la presentazione di pratica SCIA, sanatoria strutturale e presentazione pratica SCIA presso VV.FF.

Deve essere completato, tramite deposito pratica SCIA, l'iter di rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi. Inoltre Deve essere presentata sanatoria strutturale per la scala della grande torre e per il soppalco in legno realizzato nella torre d'angolo tra manica ovest e sud.

**Note generali sulla conformità:** Solitamente la proposta di Piano di Recupero deve seguire un preciso iter i cui passaggi principali sono:

- proposta di adozione in Consiglio Comunale;
- deposito osservazioni entro termini;
- assoggettamento o meno alle procedure di valutazione ambientale di rito;
- discussione in Consiglio Comunale, con controdeduzioni alle osservazioni;
- pubblicazione su bollettino regionale e approvazione.

La proposta di piano di recupero avanzata da iniziativa privata è adottata con deliberazione del consiglio comunale unitamente alla convenzione contenente previsioni stabilite e concordate a norma di legge, come cessione di aree per opere di urbanizzazione o loro diretta realizzazione, termini di esecuzione del piano e le dovute garanzie. Dopo l'adozione consiliare, si ripete la stessa procedura di osservazioni, valutazioni, controdeduzioni e approvazione con pubblicazione.

Il CTU ha visionato tutti i faldoni resi disponibili dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Fivizzano, e per quanto sia stata fatta richiesta di quelle riportate all'interno delle varie pratiche viste ma non trovate tra la documentazione consegnata da parte del Comune. È stata trovata solo la copia della “Delibera di Adozione del Piano di Recupero di Iniziativa Privata per il “Castel Dell'Aquila”” la n°77 del 20.10.1999 a cui però non è stata allegata alcuna Convenzione o Delibera di Approvazione.

#### §

In merito al terreno part. 210 il CTU ha rilevato che la mappa catastale non riporta il locale tecnico realizzato per alloggiare parte degli impianti installati nel castello. come già indicato i vari mappali eseguiti non sono recintati e quindi si ipotizza in base alla sovrapposizione degli aerofotogrammetrici con la mappa catastale, consentita tramite il sito della regione toscana, geoscopio, che il piccolo fabbricato sia stato edificato su questo mappale. Diversamente comunque il piccolo fabbricato ricadrebbe sulla confinante particella che è comunque eseguita in questo procedimento.

Ciò è regolarizzabile mediante il deposito di nuova variazione planimetrica e tipo mappale in cui deve essere rappresentato il locale tecnico.

Dovranno essere depositati una nuova variazione planimetrica (DOCFA) ed un nuovo tipo mappale, i cui costi sono stati “orientativamente” indicati dal CTU in perizia.

### **CONFORMITA' URBANISTICA.**

**Sono state riscontrate le irregolarità sopra indicate** in quanto i grafici depositati presso l'ufficio tecnico del Comune di Fivizzano si differenziano dallo stato di fatto.

Sia il soppalco realizzato nella torre d'angolo posta tra ala sud e ovest che la scala che funge da collegamento verticale all'interno della grande torre devono essere sanate strutturalmente mediante il relativo deposito di sanatoria presso il Genio Civile di Massa. La pratica dovrà essere corredata da Certificazione di Conformità Sismica e rispondenza alle norme tecniche unitamente alla dichiarazione della proprietà relativa al momento di esecuzione dei lavori e dei soggetti esecutori dei lavori.

Sia il soppalco realizzato nella torre d'angolo, posta tra l' ala sud e ovest, che la scala che funge da collegamento verticale all'interno della grande torre devono essere sanate strutturalmente mediante il relativo deposito di sanatoria presso il Genio Civile di Massa. La pratica dovrà essere corredata da Certificazione di Conformità Sismica e rispondenza alle norme tecniche unitamente alla dichiarazione della proprietà relativa al momento di esecuzione dei lavori e dei soggetti esecutori dei lavori.

\*

Stante la peculiarità del bene pignorato, trattandosi di Castello, vista la completa descrizione delle irregolarità catastali ed edilizie riscontrate dal CTU Ing. Sara Mannini nello svolgimento dell'incarico affidato, della possibilità di sanare le irregolarità riscontrate, si rimanda direttamente alla perizia di stima a firma Ing. Sara Mannini datata 23.10.2020 in cui viene spiegato in maniera esaustiva quanto riscontrato con indicazione della possibilità di effettuare sanatorie, e con indicazione dei costi, che potranno variare in relazione al professionista a cui potrà essere affidato incarico dall'aggiudicatario.

### **CONVENZIONI**

1) **Convenzione:** A favore di Ministero dei Beni Culturali e contro parte debitrice, con Scrittura privata con sottoscrizione autenticata – A rogito di Notaio Vertere Morichelli in data 21/07/2004 ai nn. 71209, Iscritta/trascritta a Massa Carrara in data 20/08/2004 ai nn. 9112/6249. La Sez.D riporta: *“La società "xxxxxxx " proprietaria degli immobili di cui alla unità negoziale 1 si obbliga alle seguenti modalità per rendere accessibili i medesimi: l'accesso ai complessi suddetti e le*

*visite potranno avvenire il primo lunedì di ogni mese dalle ore 12,00 alle ore 15,00 per tutti i complessi.”*

**2) Convenzione Amministrativa:** A favore del Comune di Fivizzano e contro parte debitrice, con Scrittura privata con sottoscrizione autenticata a rogito di Comune di Fivizzano in data 03/10/2006 ai nn. 4086/2006; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 05/08/2008 ai nn. 8506/5593. Si rimanda direttamente a quanto trascritto in merito a della Convenzione dal CTU alle pagine 98-99 della perizia.

**DISPONIBILITÀ DEL BENE.** Il Castel dell'Aquila è libero così come i terreni.

**ONERI CONDOMINIALI:** nessuno.

\*

**N.B. Per la più precisa descrizione del lotto sopra si rimanda alla perizia di stima a firma del perito stimatore Ing. Sara Mannini datata 30.10.2020.**

§

## **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

### **PRECISA CHE**

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.
- La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, o in mancanza, entro 120 giorni dalla sua emissione.



- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellati a cura e spese della procedura. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
- Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile, ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura, sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

### **MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA SINCRONA**

- **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA:** Edicom Finance S.r.l.
- **PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA:** [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)
- **REFERENTE DELLA PROCEDURA:** Avv. Anna Maria Giannecchini

#### **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 21.07.2022** (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.garavirtuale.it](http://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 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](mailto: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 a: “TRIBUNALE MASSA PROC. 7-2020 RGE”** al seguente **IBAN: IT26Y0617524515000081153180** , tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto.

**Il bonifico, con causale “Tribunale di Massa procedura esecutiva immobiliare R.G. 7/2020 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.garavirtuale.it](http://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](http://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 delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

### **IN CASO DI PRESENTAZIONE DI PIU' OFFERTE AMMISSIBILI**

**- Il Professionista procederà ad avviare - 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 dinnanzi a sé per il medesimo giorno **22.07.2022 ore 12,00** 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 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 “Tribunale di Massa Procedura Esecutiva Immobiliare RG. 7/2020”**. 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 7/2020”** 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, ed 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.

\*\*\* \*\*

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 Avv. ANNA MARIA GIANNECCHINI.

Si informa inoltre che giusta delega del Giudice dell'esecuzione **il sottoscritto Avv. ANNA MARIA GIANNECCHINI era stata, altresì, nominata Custode Giudiziario** dei beni oggetto di vendita in sostituzione del debitore.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode Giudiziario Avv. ANNA MARIA GIANNECCHINI, C.F. GNNNMR59S64B832R, con studio in Marina di Carrara Via A. Maggiani n. 104 (tel. e fax n. 0585 / 632181 – cell. 348/7823808) mail: [agiannecchini@tiscali.it](mailto:agiannecchini@tiscali.it) PEC [avvannamariagianneccchini@cnfpec.it](mailto:avvannamariagianneccchini@cnfpec.it).

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

- **La partecipazione alla vendita implica:**
- **la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;**
- **l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;**
- **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 [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.

Massa li, 27 Aprile 2022

Il Professionista Delegato  
Avv. Anna Maria Giannechini