

TRIBUNALE DI MASSA
GIUDIZIO DI DIVISIONE ENDOESECUTIVA Rg. 1397/23
Giudice: Dr. SARA PALUMBO
Custode Giudiziario: Avv. Anna Maria Gianneccchini
Delegato alla vendita: Avv. Anna Maria Gianneccchini
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON GARA
SINCRONA TELEMATICA

La sottoscritta avv. ANNA MARIA GIANNECCHINI C.F. GNNNMR59S64B832R, con studio in Marina di Carrara (tel. N. 0585/916695 – cell. 348/7823808 – email: agianneccchini@tiscali.it – PEC: avvannamariagianneccchini@cnfpec.it) nella qualità di Professionista Delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta delega del Giudice del Tribunale di Massa, al compimento delle operazioni di vendita nella procedura di cui in epigrafe,

AVVISA

che il giorno 10/04/2026 h. 11,00 presso il Tribunale di Massa Piazza De Gasperi 1 -Palazzo di Giustizia, piano 1, presso l'aula delle udienze civili, o altra eventuale, procederà alla vendita telematica **sincrona** tramite la piattaforma www.garavirtuale.it, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

LOTTO 1)

Prezzo base: € 16.091,20 (€ sedicimilazeronovantuno//20)

Offerta minima: € 12.068,40 (€ Dodicimilazerosessantotto//40) pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (€ mille)

Diritto reale posto in vendita: PROPRIETA' 1/1

DESCRIZIONE LOTTO

L'unità staggita è sita in Comune di Carrara (MS), località Battilana, Via Aurelia n. 153, e fa parte di un piccolo compendio immobiliare in pessime condizioni, è una porzione di un vecchio edificio in pietra e

muratura, su tre piani fuori terra, situato precisamente in angolo fra la Statale Aurelia civ. 135 (lato monti), la strada Comunale di Via Battilana (lato Sarzana) e la ferrovia Genova-Pisa (lato mare)

L'unità staggiata è catastalmente censita al Catasto del Comune di Carrara al foglio 67 - particella 592 - subalterno 4 – piano T,1,2 - categoria A/4 - classe 2 - consistenza 2,5 Vani - rendita €99,42

Detta unità è disposta su tre piani, angolo mare-Spezia, del piccolo compendio immobiliare di cui fa parte, ed è in pessime condizioni manutentive.

Il Perito Stimatore, a seguito di sopralluogo svolto, ha rilevato diverse difformità tra cui alcune non sanabili come il frazionamento e l'ampliamento.

Si rilevano altezze interne al piano terra e al piano primo ben al di sotto dei 2,70 mt., in particolare al piano terra l'altezza risulta di mt. 2,15 e nel bagno mt. 2,00, mentre al piano primo di mt. 2,33 e in "cucina" mt. 2,13.

Si precisa che se venisse ripristinato lo stato legittimo delle planimetrie catastali risalenti al periodo del Comune di Apuania, le altezze interne (seppur inferiori alle norme vigenti) potrebbero rimanere quelle dell'epoca.

Confini. L'unità immobiliare confina a Nord con altra proprietà, ad ovest con Strada comunale Via Battilana, a sud con mappale 1108 (non pignorato) ed ad est con il vano scala.

La ditta in atti riporta erroneamente il nominativo della Sig.ra Omissis (erede rinunciataria di Omissis).

La ditta in atti riporta erroneamente il nominativo della Sig.ra Omissis (erede rinunciataria di Omissis).

Conformità catastale: Il Perito Stimatore ha riscontrato difformità nella planimetria catastale, di fatto sono state create due unità di cui una al piano terra ed una al piano primo unito col secondo:

1. ampliamento al piano terra sul mappale 1108 e proseguito poi sullo stesso sedime al piano primo dove è stato ricavato un balcone;
2. variazione spazi interni;
3. realizzazione collegamento interno con scala a chiocciola (non stabilmente fissata) tra il piano primo e secondo;
4. mutamento destinazione d'uso di alcuni vani.

Le difformità sono regolarizzabili mediante, in parte, il ripristino e presentazione pratica DOCS per le opere sanabili urbanisticamente. Le opere da sanare sono: variazione spazi interni e mutamento destinazione d'uso di alcuni vani.

Note conclusive sulla conformità catastale: La planimetria catastale **non è conforme allo stato di fatto e la ditta catastale in atti non risulta corretta.**

Pratiche Edilizie. Il fabbricato è stato realizzato ante 1967, ed è stato ristrutturato in virtù di Autorizzazione Edilizia n.326/1986, presentata in data 07/08/1986 al n. di prot. 25534, per rifacimento facciate e manutenzione ordinaria e straordinaria

NOTE. L'Autorizzazione Edilizia (nota prot. 25534/5380 del 21.10.1986) prevedeva la ripresa degli intonaci esterni e tinteggiatura della facciata, lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria (rifacimento impianto idrico e sanitario, termico e revisione impianto della cucina

Conformità urbanistica/edilizia: La costruzione del compendio immobiliare di cui fa parte anche l'unità immobiliare staggita, è iniziata anteriormente al 1 settembre 1967, ed il Perito Stimatore ha riscontrato le seguenti irregolarità:

- Ampliamento, modifiche prospettiche, frazionamento in due unità abitative e conseguenti variazioni d'uso dei locali interni, variazione spazi interni e collegamento interno tra il piano primo e il piano secondo.

Sulla corte comune lato Via Aurelia sono state rilevate delle coperture eseguite in assenza di titolo per cui se ne prevede la rimozione. In particolare il costo della rimozione della porzione di tettoia a servizio del subalterno 7 (pub birreria al piano terra) verrà conteggiata nella stima del lotto 4, mentre la porzione di tettoia in policarbonato a servizio dell'accesso comune viene ripartita in quota parte sui lotti 1/2/3 per un importo complessivo da decurtare per spese di smontaggio e smaltimento

Oltre all'autorizzazione edilizia n. 326/1986 presentata genericamente sul fabbricato, l'unica documentazione reperita dal Perito Stimatore relativa al subalterno 4 consiste nella planimetria catastale (tutt'ora in atti), risalente al periodo storico compreso tra il 1938 e il 1946 (Comune di Apuania).

Le ricerche svolte sia presso l'ufficio tecnico comunale di Carrara che presso il Catasto di Massa Carrara, non hanno prodotto altra documentazione in merito all'unità immobiliare pignorata e nemmeno in riferimento ai lavori edili eseguiti a modifica ed ampliamento della planimetria catastale.

NB si fa presente che per le irregolarità catastali, da intendersi eventuali sanzioni amministrative-spese tecniche-spese rimessione in pristino, e quant'altro di simile, accertate dal Perito Stimatore, questi ha quantificato i vari costi per ciascun lotto posto in vendita ed i relativi importi sono stati detratti dal valore di stima del bene oggetto di ogni singolo lotto.

Spese Condominiali. Non risultano sussistere spese condominiali non essendo costituito un condominio.

Stato occupativo dell'immobile. In merito alla occupazione dell'immobile si rimanda direttamente a quanto scritto dal Perito Stimatore a pagina 8 della Perizia Estimativa datata 14.07.2022, che riporta anche la indicazione circa i contratti di locazione reperiti.

Il Perito Stimatore precisa, ai fini dell'opponibilità, che il primo pignoramento è stato trascritto in data 09 marzo 2018;

– Solo il contratto di affitto registrato a Massa (nr. 1957/2021) riguarda l'affitto di un'unità Immobiliare per intero (subalterno 4). Gli altri contratti riguardano invece l'affitto di porzioni di immobile e su tutti sono riportate le porzioni dei subalterni 4/5/6 del mappale 592 fg.67;

– Al momento del sopralluogo, si è riscontrato che i posti letto presenti nelle unità immobiliari sono in numero maggiore rispetto al numero dei conduttori e non è stato possibile generalizzare gli occupanti, con la precisazione che a seguito dei vari sopralluoghi effettuati erano tutti di nazionalità estera, presumibilmente africana, e per difficoltà linguistica non è stato possibile interloquire con i pochi occupanti che in tali momenti erano presenti.

Si rileva che la proprietà non è stata particolarmente collaborativa né con il Perito Stimatore né con il Custode Giudiziario, e non è dato sapere cosa effettivamente si siano detti.

Si precisa che il Tribunale di Massa ha già emesso ordine di liberazione per cui il Custode Giudiziario provvederà a darne esecuzione

Il tutto come meglio descritto nella perizia in atti ed allegati a firma dell'esperto geom. Luigi Chioni datata 14.07.2022, agli atti ed allegati ai quali si rimanda integralmente.

LOTTO 2)

Prezzo base € 28.521,05 (ventottomilacinquecentoventuno//05)

Offerta minima: € 21.390,79 (€. Ventunomilatrecentonovanta//79) pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (mille)

Diritto reale posto in vendita: PROPRIETA' 1/1

L'unità staggita è sita n Comune di Carrara (MS), località Battilana, Via Aurelia n. 153, e fa parte di in piccolo compendio immobiliare in pessime condizioni, è una porzione di un vecchio edificio in pietra e

muratura, su tre piani fuori terra, situato precisamente in angolo fra la Statale Aurelia civ. 135 (lato monti), la strada Comunale di Via Battilana (lato Sarzana) e la ferrovia Genova-Pisa (lato mare)

L'unità immobiliare è disposta su due piani, angolo Monti-Massa di piccolo compendio immobiliare in pessime condizioni, è catastalmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Carrara al foglio foglio 67 - particella 592 - subalterno 5 – scheda catastale n. 108291- Via Aurelia n. 153 – piano 1, 2 - categoria A/4 - classe 3 - consistenza 2,5 Vani - superficie 49 mq totale - rendita €116,20.

Confini. l'unità immobiliare confina a Nord ed est aria su corte mappale 592, sud altra unità immobiliare stessa proprietà (sub. 6), ovest vano scala, s.s.a.

Conformità Catastale. Il Perito Stimatore ha riscontrato la seguente irregolarità: Errata intestazione della ditta catastale regolarizzabili mediante deposito di istanza a rettifica ditta catastale inserendo ditta corretta in quanto viene riportato il nominativo di un erede che ha rinunciato all'eredità.

Il Perito Stimatore altresì ha riscontrato le seguenti difformità nella planimetria catastale:

1. variazione spazi interni;
2. errata indicazione delle altezze interne;
3. errata indicazione del senso di marcia della scala di accesso al piano primo.

Note conclusive sulla conformità catastale:

- La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto;
- La ditta catastale in atti non risulta corretta.

Spese Condominiali. Non risultano sussistere spese condominiali non essendo costituito un condominio.

Pratiche Edilizie. Il fabbricato è stato realizzato ante 1967, ed è stato ristrutturato in virtù di Autorizzazione Edilizia n.326/1986, presentata in data 07/08/1986 al n. di prot. 25534, per rifacimento facciate e manutenzione ordinaria e straordinaria

L'Autorizzazione Edilizia (nota prot. 25534/5380 del 21.10.1986) prevedeva la ripresa degli intonaci esterni e tinteggiatura della facciata, lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria (rifacimento impianto idrico e sanitario, termico e revisione impianto della cucina

Conformità Edilizia. Il Perito Stimatore ha riscontrate le seguenti irregolarità:

Nessuna pratica edilizia è stata rintracciata presso l'ufficio tecnico del Comune di Carrara oltre l'Autorizzazione Edilizia n.326/1986.

Nel caso in cui si prenda a riferimento la planimetria catastale in atti del 02/01/1978, si riscontrano le seguenti irregolarità: variazione spazi interni, errata indicazione delle altezze interne, errata indicazione del senso di marcia della scala di arrivo al piano primo.

Note sulla conformità Edilizia. La costruzione del compendio immobiliare di cui fa parte anche l'unità immobiliare staggita, censita al subalterno 5, è iniziata anteriormente al 1 settembre 1967.

L'unica documentazione reperita dal C.T.U. relativa al subalterno 5 consiste nella planimetria catastale (tutt'ora in atti), presentata il 2 gennaio 1987 prot. 108291.

Le ricerche svolte sia presso l'ufficio tecnico comunale di Carrara che presso il Catasto di Massa Carrara, non hanno prodotto altra documentazione in merito all'unità immobiliare pignorata.

Dal confronto con gli altri subalterni che fanno parte dello stesso mappale e della stessa procedura esecutiva, si desume che l'accatastamento del subalterno 5 è avvenuto nella stessa data del subalterno 6 prot.108291 e del subalterno 7 prot. 108290 (in occasione delle pratiche di condono che hanno coinvolto gli altri subalterni. Non si riscontrano pratiche di condono aperte o in corso di definizione per il subalterno 5).

L'altezza interna indicata nella planimetria catastale di mt. 2,70, non corrisponde allo stato di fatto dove si è rilevata la quota di mt. 2,30 al piano primo e mt. 2,40 al piano secondo. Di tale incongruenza, visto lo stato di fatto ed analizzate le pratiche di condono rilasciate per i subalterni 6 e 7 del medesimo stabile (dalle quali si potrebbe escludere che possano essere stati eseguiti interventi di ristrutturazione pesante che abbiano avuto ad oggetto la demolizione dei solai interni e la successiva ricostruzione a imposte differenti), sembrerebbe più plausibile essere incorsi in un mero errore grafico nella planimetria catastale che ad una variazione di altezza dovuta a lavori edili.

NB si fa presente che per le irregolarità catastali, da intendersi eventuali sanzioni amministrative-spese tecniche-spese rimessione in pristino, e quant'altro di simile, accertate dal Perito Stimatore costui ha quantificato i vari costi per ciascun lotto posto in vendita ed i relativi importi sono stati detratti dal valore di stima dei beni oggetto di ogni singolo lotto.

Stato occupativo dell'immobile. In merito alla occupazione dell'immobile si rimanda direttamente a quanto scritto dal Perito Stimatore a pagina 8 della Perizia Estimativa datata 14.07.2022, che riporta anche la indicazione circa i contratti di locazione reperiti.

Il Perito Stimatore precisa, ai fini dell'opponibilità che il primo pignoramento è stato trascritto in data 09 marzo 2018;

– Solo il contratto di affitto registrato a Massa (nr. 1957/2021) riguarda l'affitto di un'unità Immobiliare per intero (subalterno 4). Gli altri contratti riguardano invece l'affitto di porzioni di immobile e su tutti sono riportate le porzioni dei subalterni 4/5/6 del mappale 592 fg.67;

– Al momento del sopralluogo, si è riscontrato che i posti letto presenti nelle unità immobiliari sono in numero maggiore rispetto al numero dei conduttori e non è stato possibile generalizzare gli occupanti, con la precisazione che a seguito dei vari sopralluoghi effettuati erano tutti di nazionalità estera, presumibilmente africana, e per difficoltà linguistica non è stato possibile interloquire con i pochi occupanti che in tali momenti erano presenti.

Si rileva che la proprietà non è stata particolarmente collaborativa né con il Peritosi Stimatore né con il Custode Giudiziario, e non è dato sapere cosa effettivamente si siano detti.

Si precisa che il Tribunale di Massa ha già emesso ordine di liberazione per cui il Custode Giudiziario procederà a darne esecuzione.

Il tutto come meglio descritto nella perizia in atti ed allegati a firma dell'esperto geom. Luigi Chioni datata 14.07.2022, agli atti ed allegati ai quali si rimanda integralmente.

LOTTO 3)

Prezzo base € 26.686,38 (ventiseimilaseicentoottantasei//38)

Offerta minima: € 20.014,78 (ventimilazeroquattordici//78) pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (mille)

Diritto reale posto in vendita: Proprietà 1/1

L'unità staggita In Comune di Carrara (MS), località Battilana, Via Aurelia n. 153, fa parte di in piccolo compendio immobiliare in pessime condizioni, è una porzione di un vecchio edificio in pietra e muratura, su tre piani fuori terra, situato precisamente in angolo fra la Statale Aurelia civ. 135 (lato monti), la strada Comunale di Via Battilana (lato Sarzana) e la ferrovia Genova-Pisa (lato mare)

L'unità immobiliare è disposta su due piani, angolo Monti-Massa di piccolo compendio immobiliare in pessime condizioni, è catastalmente censita al Catasto del Comune di Carrara al foglio foglio 67 - particella 592 - subalterno 6 – scheda catastale n. 108289 del 02.01.1987 - categoria A/4 - classe 2 – piano 1, 2 - consistenza 3,5 Vani - superficie 62 mq totale - rendita €.139,19.

Confini: L'unità immobiliare confina a Nord con altra unità immobiliare stessa proprietà (sub.5), ad est aria su corte mappale 592, a sud aria su corte mappale 1108, ad ovest vano scala, s.s.a.

Conformità Catastale. Il Perito Stimatore ha riscontrato la seguente irregolarità: Errata intestazione della ditta catastale regolarizzabili mediante deposito di istanza a rettifica ditta catastale inserendo ditta corretta in quanto viene riportato il nominativo di un erede che ha rinunciato all'eredità.

Il Perito Stimatore altresì ha riscontrato le seguenti difformità riscontrate nella planimetria catastale:

1. variazione spazi interni;
2. mutamento destinazione d'uso di alcuni vani;
3. frazionamento in due unità di cui una al piano primo e una al piano secondo;
4. errata rappresentazione della sagoma esterna del piano secondo, in particolare il wc al piano secondo è rappresentato più piccolo rispetto allo stato di fatto;
5. errata indicazione delle altezze interne.

Riguardo all'errata rappresentazione del wc al piano secondo, si fa presente che l'attuale planimetria in atti è quella allegata anche alla pratica di condono. Quanto rappresentato non corrisponde nè all'attuale stato di fatto e nemmeno a quanto dichiarato nella relazione tecnica allegata al condono stesso che descrive un abuso di circa mq. 9,00 di superficie utile (quanto rappresentato nella planimetria del condono è di circa mq. 6).

Note conclusive sulla conformità catastale:

- La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto;
- La ditta catastale in atti non risulta corretta.

Spese Condominiali. Non risultano sussistere spese condominiali non essendo costituito un condominio.

Pratiche Edilizie. Il fabbricato è stato realizzato ante 1967, ed è stato ristrutturato in virtù di Autorizzazione Edilizia n.326/1986, presentata in data 07/08/1986 al n. di prot. 25534, per rifacimento facciate e manutenzione ordinaria e straordinaria.

Era stata presentata Concessione Edilizia in Sanatoria prot. 171/93 ai sensi L.47/85 Per lavori di Piccolo ampliamento al 2° piano di fabbricato ad uso residenziale esistente ante 1967

La domanda era stata presentata in data 29/12/1986 al n. di prot. 3900 e rilascio in data 22/06/1993 al n. di prot. **171/93** .

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Conformità Edilizia.. Il Perito Stimatore ha riscontrata la seguente irregolarità: Errata intestazione della ditta catastale regolarizzabili mediante deposito di istanza a rettifica ditta catastale inserendo ditta corretta in quanto viene riportato il nominativo di un erede che ha rinunciato all'eredità.

Altresì il Perito Stimatore ha riscontrate le seguenti irregolarità: frazionamento in due unità di cui una al piano terra ed una al piano primo, con conseguente variazione di destinazione dei vani in particolare è stato realizzato in assenza di titolo un servizio igienico al piano primo e una cucina al piano secondo. Errata indicazione delle altezze interne nella planimetria e errata rappresentazione dimensioni sagoma esterna ampliamento oggetto di condono (plausibile mero errore grafico).

Sulla corte comune lato Via Aurelia sono state rilevate delle coperture eseguite in assenza di titolo per cui se ne prevede la rimozione. In particolare il costo della rimozione della porzione di tettoia a servizio del subalterno 7 (pub birreria al piano terra) verrà conteggiata nella stima del lotto 4, mentre la porzione di tettoia in policarbonato a servizio dell'accesso comune viene ripartita in quota parte sui lotti 1/2/3 per un importo complessivo da decurtare per spese di smontaggio e smaltimento pari a €uro 600,00 (200,00/lotto).

Descrizione delle opere da sanare:

Frazionamento, variazione destinazioni d'uso di alcuni locali interni: OPERE NON SANABILI - Necessaria la rimessa in pristino allo stato legittimo in quanto non è consentito il frazionamento.

Variazione spazi interni: sanabili con CILA Tardiva.

Note sulla conformità edilizia:

La costruzione del compendio immobiliare di cui fa parte anche l'unità immobiliare staggita, censita al subalterno 6, è iniziata anteriormente al 1 settembre 1967.

Dall'esame della documentazione allegata alla Licenza Edilizia in Sanatoria prot. 171/93 e dalla verifica dello stato di fatto, si riscontrano i seguenti errori grafici nella planimetria allegata alla sanatoria (per le quali sarebbe possibile chiedere una "riesamina a perfezionamento della pratica di condono", previo accordo con l'ufficio tecnico comunale preposto:

--- errata rappresentazione della sagoma del piano secondo, in particolare l'ampliamento oggetto di condono è stato rappresentato più piccolo. Trattasi di mero errore grafico in poichè quanto rappresentato non corrisponde nè all'attuale stato di fatto e nemmeno a quanto dichiarato nella relazione tecnica allegata al condono stesso che descrive un abuso di circa mq. 9,00 di superficie utile (quanto rappresentato nella planimetria del condono è di circa mq. 6);

--- errata indicazione altezze interne.

Per il resto delle difformità riscontrate rispetto al grafico allegato alla concessione edilizia in sanatoria prot. 171/93, esse dovranno essere sanate e/o ripristinate in quanto non sapendo la data effettiva dell'avvenuto realizzo, potrebbero essere state eseguite successivamente al condono.

NB si fa presente che per le irregolarità catastali, da intendersi eventuali sanzioni amministrative-spese tecniche-spese rimessione in pristino, e quant'altro di simile, il Perito Stimatore ha quantificato i vari costi per ciascun lotto posto in vendita ed i relativi importi sono stati detratti dal valore di stima del bene oggetto di ogni singolo lotto.

Stato occupativo dell'immobile. In merito alla occupazione dell'immobile si rimanda direttamente a quanto scritto dal Perito Stimatore a pagina 8 della Perizia Estimativa datata 14.07.2022, che riporta anche la indicazione circa i contratti di locazione reperiti.

Il Perito Stimatore precisa, ai fini dell'opponibilità che il primo pignoramento è stato trascritto in data 09 marzo 2018;

– Solo il contratto di affitto registrato a Massa (nr. 1957/2021) riguarda l'affitto di un'unità Immobiliare per intero (subalterno 4). Gli altri contratti riguardano invece l'affitto di porzioni di immobile e su tutti sono riportate le porzioni dei subalterni 4/5/6 del mappale 592 fg.67;

– Al momento del sopralluogo, si è riscontrato che i posti letto presenti nelle unità immobiliari sono in numero maggiore rispetto al numero dei conduttori e non è stato possibile generalizzare gli occupanti, con la precisazione che a seguito dei vari sopralluoghi effettuati erano tutti di nazionalità estera, presumibilmente africana, e per difficoltà linguistica non è stato possibile interloquire con i pochi occupanti che in tali momenti erano presenti.

Si rileva che la proprietà non è stata assolutamente collaborativa né con il Perito Stimatore né con il Custode Giudiziario, e non è dato sapere cosa effettivamente si siano detti.

Si precisa che il Tribunale di Massa ha già emesso ordine di liberazione per cui il Custode Giudiziario procederà a darne esecuzione.

Il tutto come meglio descritto nella perizia in atti ed allegati a firma dell'esperto geom. Luigi Chioni datata 14.07.2022, agli atti ed allegati ai quali si rimanda integralmente.

LOTTO 4)

Prezzo base € 42.091,12 (euro quarantaduemilazeronovantuno//12)

Offerta minima: € 31.568,34 (euro trentunomilacinquecentosessantotto//34 pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (€. mille)

Dritto reale posto in vendita: Proprietà 1/1

Il bene staggito è un fondo commerciale al piano terra, utilizzato come bar/Pub, internamente in buone condizioni, distribuito su un unico piano terra di circa mq. 43 netti, angolo monti-Massa del piccolo compendio immobiliare.

Il fondo commerciale è catastalmente censito al foglio **6** - particella **592** - subalterno **7** - Scheda numero 108290 del 02.01.1987 - indirizzo Via Battilana 153- piano T - comune Carrara - categoria C/1 - classe 5 - consistenza 43 mq. - superficie 52 mq totale, rendita €441,93.

Confini: il fondo commerciale confina a Nord ed est con corte mappale 592, a sud col mappale 1108, ad ovest vano scala e altra proprietà s.s.a.

Conformità Catastale. Il Perito Stimatore ha riscontrato la seguente irregolarità: Errata intestazione della ditta catastale regolarizzabili mediante deposito di istanza a rettifica ditta catastale inserendo ditta corretta in quanto viene riportato il nominativo di un erede che ha rinunciato all'eredità.

Il Perito Stimatore ha altresì riscontrato difformità nella planimetria catastale (di fatto sono state create due unità di cui una al piano terra ed una al piano primo unito col secondo):

1. variazione spazi interni;
2. mutamento destinazione d'uso di alcuni vani;
3. apertura porta comunicazione con altra unità immobiliare lato ovest (non oggetto di pignoramento);
4. variazione aperture esterne (posizionamento finestra cucina traslato rispetto alla planimetria);
5. inesatta indicazione altezze interne.

Le difformità sono regolarizzabili mediante, in parte Ripristino e presentazione pratica DOCFA per le opere sanabili urbanisticamente.

Note conclusive sulla conformità catastale:

- La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto;
- La ditta catastale in atti non risulta corretta.

Occupazione. Era stato stipulato in data 01/10/2018 contratto di locazione tra la proprietà e Boccondivino srl C.F. 01121150450 Registrato alla Agenzia delle Entrate MS il 08/10/2018 ai nn.3108 serie 3T, scadenza 30/09/2024, ma già dal momento degli accessi del Perito Stimatore, indi da oltre 3 anni, detta società non era più presente nel fondo commerciale.

Pratiche Edilizie. Il fabbricato è stato realizzato ante 1967, ed è stato ristrutturato in virtù di Autorizzazione Edilizia n.326/1986, presentata in data 07/08/1986 al n. di prot. 25534, per rifacimento facciate e manutenzione ordinaria e straordinaria

L'Autorizzazione Edilizia (nota prot. 25534/5380 del 21.10.1986) prevedeva la ripresa degli intonaci esterni e tinteggiatura della facciata, lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Era stata presentata Concessione Edilizia in Sanatoria prot. 172/93 ai sensi L.47/85 Per lavori di Ristrutturazione cambio d'uso di vani da abitazione in u.i. uso commerciale su fabbricato esistente ante 1967.

La domanda era stata presentata in data 29/12/1986 al n. di prot. 3900 ed era stata rilasciata in data 22/06/1993

al n. di prot. 172/93 . L'agibilità non è mai stata rilasciata.

L'importo richiesto è stato saldato.

Conformità Edilizia. Il Perito Stimatore **ha** riscontrato le seguenti irregolarità rispetto alla planimetria allegata al condono:

1. variazione spazi interni;
2. mutamento destinazione d'uso di alcuni vani;
3. apertura porta comunicazione con altra unità immobiliare lato ovest (unità adiacente di proprietà di terzi non oggetto di pignoramento);
4. variazione aperture esterne (posizionamento finestra cucina traslato rispetto alla planimetria);
5. inesatta indicazione altezze interne.

Esse sono Regolarizzabili mediante:

--- Demolizione e messa in pristino opere non sanabili *in parte*;

--- CILA Tardiva ai sensi dell'articolo 135, comma 2, lettera b) della l.r 65/2014 in parte.

Le opere da sanare sono : Variazione destinazioni d'uso di alcuni locali interni in particolare il servizio igienico è stato eliminato ampliando la cucina. Il servizio igienico del locale dovrebbe essere stato ricavato nell'unità adiacente di proprietà di terzi ed in assenza di titolo unita al fondo staggito.

In considerazione della situazione di fatto riscontrata, per ripoter rendere il fondo autonomo ed indipendente, si consideri di ripristinare lo stato legittimo derivante dalla concessione edilizia in Sanatoria n.172/93.

I lavori di rimessa in pristino allo stato legittimo, oltre che alle variazioni spazi interni e modifica finestra del bagno, dovranno prevedere anche la demolizione della tettoia esterna (o di quello che ne rimane) fronte strada. Si precisa che le tettoie a sbalzo presenti lungo le facciate lato Aurelia e lato Viareggio sono legittime in quanto compaiono anche nella planimetria del condono (che poi è la stessa catastale). Per quanto riguarda le lievi variazioni degli spazi interni rispetto allo stato legittimo (oltre alle opere di

ripristino del bagno e della cucina), si prevede il deposito di una CILA TARDIVA a sanatoria.

Note sulla conformità edilizia:

La costruzione del compendio immobiliare di cui fa parte anche l'unità immobiliare staggiata, censita al subalterno 7, è iniziata anteriormente al 1 settembre 1967.

Da ricerche svolte dal CTU, le planimetrie catastali precedenti, da cui deriva il bene staggito risalgono addirittura al 1939 sotto il Comune di "Apuania" (schede n.12108289 e 12074994).

Dall'esame della documentazione allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria prot. 172/93 e dalla verifica dello stato di fatto, il locale "Boccondivino" è di fatto unito in assenza di titolo edilizio al fondo confinante non oggetto di pignoramento.

Sempre in assenza di titolo edilizio ed in difformità al titolo rilasciato, sono state realizzate le seguenti opere:

- Demolizione servizio igienico a vantaggio dell'ampliamento della cucina (da ripristinare stato legittimo);
- lievi variazioni spazi interni (sanabili);
- realizzata la tettoia esterna (non sanabile).

NB si fa presente che per le irregolarità catastali, da intendersi eventuali sanzioni amministrative-spese tecniche-spese rimessione in pristino, e quant'altro di simile, il Perito Stimatore ha quantificato i vari costi per ciascun lotto posto in vendita ed i relativi importi sono stati detratti dal valore di stima del bene oggetto di ogni singolo lotto.

Si precisa che il Tribunale di Massa ha già emesso ordine di liberazione per cui il Custode Giudiziario procederà a darne esecuzione.

Il tutto come meglio descritto nella perizia in atti ed allegati a firma dell'esperto geom. Luigi Chioni datata 14.07.2022, agli atti ed allegati ai quali si rimanda integralmente.

Si precisa che il Tribunale di Massa ha già emesso ordine di liberazione per cui il Custode Giudiziario procederà a darne esecuzione.

Si rimanda integralmente a tutto quanto descritto nella perizia in atti ed allegati a firma dell'esperto geom. Luigi Chioni datata 14.07.2022

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

PRECISA CHE

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.
- La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, o in mancanza, entro 120 giorni dalla sua emissione.
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellati a cura e spese della procedura. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera l'offerente dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
- la liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata nei termini e con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c.
- **MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA SINCRONA**
 - **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA:** Edicom Finance S.r.l.
 - **PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA:** www.garavirtuale.it
 - **REFERENTE DELLA PROCEDURA:** 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 09/04/2026 (termine per la formulazione delle offerte come avente scadenza sempre in un

giorno non festivo);

L'offerta dovrà essere compilata tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia a cui è possibile **accedere dal portale www.garavirtuale.it** dalla scheda del lotto in vendita, in ogni caso si precisa che Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

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

ATTENZIONE

PRECISAZIONI

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, come sopra specificato, personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale, anche a norma dell'art 579 cpc.

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 copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale allegandola all'offerta. (modello disponibile sul sito Tribunale di Massa esecuzioni immobiliari)*
- 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 –(salvo che venga 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 del registro delle imprese, dal quale risultino 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;s
- 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"
- nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo procuratore legale, cioè avvocato, procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata.

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 (termine **NON** soggetto a sospensione 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 tramite il partecipante, renda la copia della dichiarazione in tal senso dell'altro

coniuge, autenticata da pubblico ufficiale allegandola all'offerta, il cui modello disponibile sul sito Tribunale di Massa esecuzioni immobiliari.

- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri: visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo procuratore legale, cioè avvocato, procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata.
- 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, 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 di Massa Giudizio di Divisione

Endoese cutiva RG 1397/23” al seguente IBAN: IT72B0344024500000047310808 tale

importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto.

Il bonifico, con causale “Tribunale di Massa GIUDIZIO DI DIVISIONE ENDOESE CUTIVA RG 1397/2023 cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l’accredito in tempo utile per le determinazioni sull’ammissibilità dell’offerta; 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 effettuati tramite il portale www.garavirtuale.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all’orario dell’udienza di vendita telematica, sopra indicati.
- La partecipazione degli offerenti all’udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l’area riservata del sito www.garavirtuale.it accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute, almeno 30 minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l’offerta **quest’ultima modalità sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all’art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015;**

IN CASO DI UNICA OFFERTA AMMISSIBILE

Nell’ipotesi di presentazione di unica offerta ammissibile:

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

Il sottoscritto Delegato alla vendita dispone, nel caso in cui non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito, o le stesse siano inefficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c., oppure qualora si verifichi una delle circostanze previste dall'art. 572 comma 3 c.p.c. o la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, e in mancanza di domande di assegnazione, la convocazione delle parti dinanzi a sé per il medesimo giorno **10/04/2026**

ore 11,00 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 messo posta elettronica certificata all'indirizzo mail indicato dal professionista delegato.
- che nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati, ai sensi dell'art. 15 primo comma, D.M. n° 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita ;
- che il presentatore, quale soggetto che compila 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** 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 GIUDIZIO DI DIVISIONE ENDOESECUTIVA RG 1397/2023"** **detto termine** (termine **NON** soggetto a sospensione 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; 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. 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, l'aggiudicatario renda la dichiarazione scritta, di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 D.Lgs. 231/2007), nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, quale condizione necessaria per la pronuncia del decreto di trasferimento, a pena di revoca dell'aggiudicazione, il cui modello è reso disponibile sul sito del Tribunale;

L'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560, comma 8 c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura – **salvo espresso esonero dell'aggiudicatario – da far pervenire al custode contestualmente al versamento saldo prezzo.** Il custode provvederà alla

liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 10 c.p.c. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

L'aggiudicatario avrà la facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode con apposita istanza scritta contestualmente al versamento del saldo prezzo. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

*** **

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

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

*** **

AVVISO

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

*** **

Gli interessati all'acquisto possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del sottoscritto professionista delegato avv **ANNA MARIA GIANNECCHINI**.

Si informa inoltre che giusta delega del Giudice la sottoscritta **Avv ANNA MARIA GIANNECCHINI** è **stata, altresì, nominata custode giudiziario** dei beni oggetto di vendita.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio oggetto di vendita contattando il Custode, avv. ANNA MARIA GIANNECCHINI , C.F. GNNNMR59S64B832R, con studio in Marina di Carrara Via Giovanni Caboto n. 7 - **cell. 348/7823808** - tel. 0585/916695 - mail: agianneccchini@tiscali.it.

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale, 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 alle ore 12 dei giorni di martedì, giovedì e venerdì, recapito: 0585 488132.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E mediante:

- pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia, in area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche";
- pubblicazione sui siti internet: www.asteannunci.it e relativi servizi correlati (oltre al servizio GPS Aste, Gestionale Aste e mail target) - www.asteavvisi.it - www.rivistaastegiudiziarie.it e relativa sezione Aste Giudiziarie del Tribunale di Massa www.tribunalemassa.it;
- pubblicazione dell'avviso d'asta per estratto almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto:
 - a) Rivista Aste Giudiziarie Ed. Nazionale Sezione dedicata al Tribunale di Massa a cura del Gruppo Edicom;
 - b) Free press Ed. Massa Carrara + Lombardia" dedicato alle vendite Giudiziarie dei Tribunali - editi e distribuiti dal Gruppo Edicom;
 - c) "Gestionale Aste" pubblicazione a rotazione sui principali siti commerciali privati: www.casa.it e www.idealista.it di apposita scheda contenente i dati della vendita e riferimenti della procedura;
 - d) Pubblicazione di apposita scheda pubblicitaria a mezzo del portale www.immobiliare.it a cura del Gruppo Edicom;

e) Per gli immobili oggetto della procedura diversi dai terreni, dalle costruzioni non ultimate e dai ruderi, e comunque con prezzo base d'asta uguale o superiore a € 45.000,00, pubblicazione del Virtual Tour 360° sui siti sopraindicati almeno quarantacinque (45)giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

- Massa lì, 19 Gennaio 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Anna Maria Giannecchini