



TRIBUNALE DI MASSA

Procedura esecutiva immobiliare Rg 39/21

Giudice: Dr. Elisa Pinna

Custode Giudiziario: Avv. Roberta Catapiani

Delegato alla vendita: Avv. Roberta Catapiani

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON GARA

SINCRONA TELEMATICA

La sottoscritta avv. Roberta Catapiani C.F. CTPRRT68S52B8320, con studio in Massa (MS), Piazza Aranci n° 6 (tel. 0585/093011) - cell. 339/4602702) mail: roberta.catapiani@libero.it PEC avvrobotacatapiani@puntopec.it, nella qualità di professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta delega del Giudice, al compimento delle operazioni di vendita nella procedura di cui in epigrafe,

AVVISA

che il giorno 09.02.2024 alle ore 10.00 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: € 240.431,50

Offerta minima: € 180.323,63 pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 5.000,00

Diritto reale posto in vendita: piena proprietà

DESCRIZIONE LOTTO 1: diritto della piena proprietà di abitazione di tipo civile sita in Marina di Carrara, (MS) via Ferdinando Micheli n. 15 identificata al catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 96, particella 952, subalterno 2 categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita € 728,20 oltre Garage (pertinenza dell'appartamento di cui sopra al Fg. 96 Part. 952 Sub. 2 sito in Marina di Carrara, via Ferdinando Micheli n. 15) identificato al catasto Fabbricati al foglio 96, particella 952, subalterno 6, indirizzo via F. Micheli n. 15, comune Carrara, categoria C/6, classe 6, consistenza 18 mq, rendita € 73.44. L'appartamento e relativo garage di pertinenza sono situati nel lato nord di un edificio plurifamiliare. L'appartamento si sviluppa su 2 piani, più precisamente il soggiorno, la cucina, il bagno e due camere sono poste al piano rialzato, mentre al piano seminterrato a cui si accede mediante una scala interna all'appartamento ed anche mediante accesso da area comune esterna, sono presenti vani adibiti a taverna, cantina e wc. Anche il garage risulta ubicato al piano seminterrato e vi si accede direttamente dalla via di corsa/manovra comune, collegata tramite scivolo carrabile a via F. Micheli. A chiusura dello scivolo risulta un cancello carrabile. Per maggior chiarimento, al piano seminterrato dell'appartamento è presente una porta che mette in comunicazione l'ingresso esclusivo del piano seminterrato dell'appartamento con la via di corsa/manovra comune. Non vi è accesso diretto tra piano seminterrato dell'appartamento e vano garage. L'appartamento è di forma pressoché regolare ed al piano rialzato è presente un balcone, che si sviluppa lungo tutti e tre i lati liberi dell'appartamento. Da tale balcone è inoltre possibile accedere al giardino esclusivo, tramite due piccole rampe di scale. Il giardino ha forma ad "L" e si sviluppa nel lato ovest e sud dell'appartamento. L'immobile è libero da persone occupato da cose; liberazione in corso a carico della procedura con le modalità e termini di cui all'art 560 cpc.

Confini: L'appartamento identificato con il subalterno n. 2 del mappale 952 foglio 96 del Comune di Carrara, ubicato al piano rialzato, confina ad est in parte con l'appartamento identificato con il sub. 1 ed in parte con il vano comune di accesso identificato con il sub. 8 (bcnc), a sud confina con un'altra proprietà di cui al mappale 689, ad ovest confina con un'altra proprietà identificata con il mappale 192

ed in parte con il mappale 146. Nel lato nord si affaccia direttamente sulla via di corsa/manovra comune a tutti i garage, identificata con il sub. 11 (bcnc)

Confini: Il garage identificato al Fg. 96 Mp. 952 sub. 6 confina a nord con la via di corsa/manovra comune a tutti i garage, identificata con il sub. 11 (bcnc), ad est e sud con il piano seminterrato dell'appartamento del quale è pertinenza, identificato con il sub. 2, mentre ad ovest con il garage adiacente identificato con il sub. 7.

Conformità catastale: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Confrontando lo stato rilevato in loco dal Perito con quanto rappresentato nelle planimetrie catastali, presenti presso il Catasto Fabbricati di Massa Carrara, si riscontrano le seguenti incongruità: al piano rialzato, il perito ha rilevato la presenza di una piccola apertura finestrata in corrispondenza del vano comune di accesso ai vari appartamenti presenti nell'immobile, non raffigurata nelle planimetrie catastali. Non si riscontrano difformità catastali internamente all'appartamento oggetto della procedura, mentre in corrispondenza del lato Spezia della terrazza, si rileva una differente posizione di una delle due scalette che collegano la terrazza al giardino esclusivo, in quanto in loco la scaletta risulta quasi totalmente incassata nella terrazza, mentre nella planimetria catastale risulta svilupparsi esternamente alla terrazza. Al piano seminterrato è stata riscontrata dal perito un'apertura in corrispondenza della parete di divisione tra la taverna dell'appartamento ed il relativo garage di pertinenza (garage sub. 6). Tale apertura immette in un piccolo vano ricavato tamponando una porzione del garage a favore del piano seminterrato dell'appartamento. Tali modifiche non sono riportate nelle planimetrie catastali. Infine, in corrispondenza della tramezzatura di divisione tra "wc" e "taverna" al piano seminterrato, è stata rilevata dal perito una piccola risega di circa cm 19, non rappresentata nelle planimetrie catastali; pertanto, il wc presente in loco risulta di larghezza maggiore, rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali. *Regolarizzabili mediante:* Presentazione di nuovo DOCFA per aggiornamento delle planimetrie catastali e ripristino del garage mediante demolizione della parete realizzata al suo interno e chiusura dell'apertura realizzata tra taverna e garage adiacente. Descrizione delle opere da sanare: vedi sopra Conformità catastale. Presentazione di Nuovo DOCFA per aggiornamento della planimetria catastale: € 800,00 Oneri Totali: € 800,00 oltre accessori di legge Note: Per i costi inerenti la chiusura dell'apertura riscontrata dal perito in loco nella parete di divisione tra taverna dell'appartamento e garage e per la demolizione della tramezzatura realizzata all'interno del garage.

Conformità urbanistica-edilizia: Abitazione di tipo civile [A2] Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Confrontando lo stato rilevato dal Perito durante il sopralluogo, con quanto rappresentato

nell'ultima pratica edilizia presente presso il Settore Urbanistica del Comune di Carrara, identificata nell'Accertamento di conformità in sanatoria n° 36 del 05/09/2016, si riscontrano le seguenti irregolarità: - Al piano rialzato è stata riscontrata in loco la presenza di n. 2 finestre in corrispondenza del vano d'ingresso comune, mentre nei grafici della pratica edilizia in sanatoria ne viene rappresentata solo una. Sempre in corrispondenza di tale vano comune d'ingresso, si nota una diversa forma architettonica dei primi due gradini della scala che porta ad altre unità al piano primo. In corrispondenza della terrazza esterna, si riscontra una diversa ubicazione di una delle due scalette di accesso al giardino, più precisamente allo stato attuale la scaletta posta nel lato monti della terrazza, risulta quasi totalmente incassata nella terrazza a differenza di quanto rappresentato nei grafici della pratica edilizia in sanatoria. Si riscontra inoltre una lieve differenza della posizione della porta finestra in corrispondenza del vano cucina. - Al piano seminterrato, nei grafici della pratica edilizia in sanatoria si nota che la quota della larghezza della taverna risulta 440 cm, mentre sul posto tale dimensione è stata rilevata in 457 cm. La quota riportata nei grafici della pratica edilizia in sanatoria risulta però essere posizionata erroneamente, infatti misurando in scala, la dimensione della taverna è in linea con quanto rilevato sul posto. - Sempre al piano seminterrato, in loco è stata riscontrata la presenza di un'apertura nella parete di divisione tra taverna dell'appartamento e garage esclusivo adiacente, con ulteriore realizzazione di una tramezzatura interna al garage in modo da ricavare un piccolo vano (porzione di garage) accessibile direttamente dalla taverna. Tali modifiche del garage rilevate dal perito non sono riportate nei grafici della pratica edilizia in sanatoria. Infine, in corrispondenza della tramezzatura di divisione tra "wc" e "taverna" al piano seminterrato, è stata rilevata dal perito una piccola risega di circa cm 19, non rappresentata nelle planimetrie catastali, pertanto il wc presente in loco, risulta di larghezza maggiore rispetto a quanto riportato nei grafici della pratica in sanatoria.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di nuova pratica edilizia in sanatoria per la regolarizzazione delle difformità riscontrate al piano rialzato ed al piano seminterrato, necessita inoltre demolire la tramezzatura nel garage e chiudere l'apertura realizzata tra taverna e garage. Presentazione di Pratica Edilizia in Sanatoria: € 4.500,00 Oneri Totali: € 4.500,00 oltre accessori di legge Pagamento sanzione pecuniaria: Non è al momento quantificabile la somma necessaria inerente gli oneri di sanatoria (sanzioni e diritti di segreteria da versare al Comune di Carrara) in quanto la quantificazione di tale importo, è a carico dell'Ufficio Tecnico del Settore Urbanistica del Comune di Carrara, una volta presentata la pratica di sanatoria)

LOTTO 2

Prezzo base: € 229.346,50

Offerta minima: € 172.009,88 pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 5.000,00

Diritto reale posto in vendita: piena proprietà

DESCRIZIONE LOTTO 2: diritto della piena proprietà di immobile ad uso civile abitazione sito in Carrara frazione Marina identificato al NCEU del predetto Comune al foglio 96, particella 952, subalterno 4, indirizzo via Ferdinando Micheli n. 15, categoria A/2, classe 4, consistenza 6.5 vani, rendita € 788.89 oltre Garage (pertinenza dell'appartamento di cui sopra) identificato al NCEU al Fg. 96 Part. 952 Sub. 7 categoria C/6, classe 6, consistenza 18 mq, rendita € 73.44. L'appartamento oggetto di pignoramento e relativo garage di pertinenza sono situati nel lato nord di un edificio plurifamiliare. L'appartamento si sviluppa su 2 piani, più precisamente l'appartamento ad uso abitativo è posto al piano primo, mentre con scala esclusiva si accede al piano sottotetto dove sono presenti vani adibiti a sottotetto, ripostiglio, stileria e lavanderia secondo quanto riportato nei grafici architettonici allegati all'Accertamento di conformità in sanatoria 36/16. Il garage risulta ubicato al piano seminterrato e vi si accede direttamente dalla via di corsa/manovra comune, collegata tramite scivolo carrabile a via F. Micheli. A chiusura dello scivolo risulta un cancello carrabile. L'appartamento è di forma pressoché regolare ed al piano primo è presente un balcone che si sviluppa lungo tutti e tre i lati liberi dell'appartamento. Immobile occupato da terzi senza titolo opponibile alla procedura; liberazione in corso a carico della procedura con le modalità e termini di cui all'art 560 cpc.

Confini: L'appartamento identificato con il subalterno n. 4 del mappale 952 foglio 96 del Comune di Carrara, ubicato al piano primo e sottotetto, confina ad est in parte con l'appartamento identificato con il sub. 3 ed in parte con il vano comune di accesso identificato con il sub. 8 (bcnc), mentre nei lati sud ed ovest si affaccia sulla corte dell'appartamento sottostante (Sub. 2), mentre nel lato nord si affaccia sulla via di corsa/manovra comune identificata con il sub. 11 (bcnc).

Confini: Il garage identificato al Fg. 96 Part. 952 sub. 7, ubicato al piano seminterrato confina a nord con la via di corsa/manovra comune, identificata con il sub. 11 (bcnc), ad est con il garage identificato al sub. 6, a sud con il piano seminterrato dell'appartamento di altra proprietà identificato con il sub. 2 ed a ovest con la corte dell'appartamento identificato con il sub. 2

Conformità catastale: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Confrontando lo stato rilevato in loco dal Perito con quanto rappresentato nelle planimetrie catastali, presenti presso il Catasto Fabbricati di Massa Carrara, si riscontrano le seguenti incongruità: al piano primo, il perito non ha rilevato la presenza della tramezzatura con porta delimitante l'ingresso all'appartamento, posta in corrispondenza del pianerottolo comune di arrivo delle scale, tramezzatura invece presente nella planimetria catastale. Durante il rilievo il perito ha rilevato la presenza di una piccola risega nel muro lato sud della camera singola, non riportata nella planimetria catastale. Al piano secondo (sottotetto) non si riscontrano particolari differenze planimetriche tra lo stato rilevato e quello rappresentato nella planimetria catastale, riguardo alla disposizione delle tramezzature. E' stato però riscontrato durante il rilievo del perito, una diversa destinazione degli ambienti, in quanto nel sottotetto durante il sopralluogo risultava presente una cucina, una camera da letto ed un servizio igienico, mentre nelle planimetrie catastali le destinazioni nel sottotetto, sono stileria, lavanderia e sottotetto. Si segnala inoltre una diversa dimensione e posizione dei lucernari, presenti sulle falde di copertura, rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale. Per quanto riguarda il garage di pertinenza esclusiva dell'appartamento, ubicato al piano seminterrato, si riscontra solo una differente dimensione della finestra presente nel lato ovest dello stesso, tra quanto rilevato e quanto rappresentato nella relativa planimetria catastale. La finestra risulta più grande in loco rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale. *Regolarizzabili mediante:* Presentazione di nuovo DOCFA per aggiornamento delle planimetrie catastali, previa rimozione della cucina, camera da letto e servizio igienico nel sottotetto. Descrizione delle opere da sanare: vedi sopra Conformità catastale Presentazione di Nuovo DOCFA per aggiornamento della planimetria catastale: € 800,00 Oneri Totali: € 800,00 oltre accessori di legge Note: Per i costi inerenti la rimozione della cucina, camera da letto e servizio igienico dal piano sottotetto, vedi computo metrico estimativo Allegato 23 perizia.

Conformità urbanistica-edilizia: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Confrontando lo stato rilevato dal Perito durante il sopralluogo con quanto rappresentato nell'ultima pratica edilizia presente presso il settore Urbanistica del Comune di Carrara, identificata nell'Accertamento di Conformità in sanatoria n° 36 del 05/09/2016, si riscontrano le seguenti irregolarità: -Al piano primo, il perito non ha rilevato la presenza della tramezzatura con porta delimitante l'ingresso all'appartamento, posta in corrispondenza del pianerottolo comune di arrivo delle scale, tramezzatura invece presente nei grafici allegati all'Accertamento di Conformità in sanatoria. - In corrispondenza della camera singola al piano

primo, il perito ha rilevato una risega della muratura (porzione di parete tra camera e bagno), non rappresentata nei grafici della pratica edilizia. - Una dimensione della cucina presente al piano primo, differisce tra quanto rilevato e quanto riportato nei grafici della pratica edilizia. Più precisamente sul posto è stata rilevata una dimensione di 374 cm mentre nei grafici allegati all'Accertamento di conformità in sanatoria n° 36/16, tale dimensione è pari a 360 cm. La differenza eccede quindi la tolleranza del 2%. - Per quanto riguarda il piano sottotetto, non si riscontrano particolari differenze planimetriche tra lo stato rilevato dal perito e quello rappresentato nei grafici allegati all'Accertamento di conformità in sanatoria n° 36 del 05/09/2016, più precisamente non risultano sostanziali differenze di dimensione nei vani e differenze di disposizione delle tramezzature. È stato però riscontrato durante il rilievo del perito, una diversa destinazione degli ambienti, in quanto nel sottotetto durante il sopralluogo risultava presente una cucina completa di arredo ed elettrodomestici (forno, piano cottura a gas, lavandino ecc...), una camera da letto ed un servizio igienico, mentre nei grafici allegati all'Accertamento di conformità in sanatoria n° 36/16, le destinazioni nel sottotetto, sono stileria, lavanderia e sottotetto. Si segnala inoltre una diversa dimensione e posizione dei lucernari, presenti sulle falde di copertura, rispetto a quanto indicato nei grafici architettonici. Per quanto riguarda il garage di pertinenza esclusiva dell'appartamento, ubicato al piano seminterrato, si riscontra solo una differente dimensione della finestra presente nel lato ovest dello stesso, tra quanto rilevato e quanto rappresentato nei grafici architettonici dell'Accertamento di conformità in sanatoria. La finestra risulta più grande in loco, rispetto a quanto rappresentato nei grafici architettonici. *Regolarizzabili mediante:* Presentazione di pratica edilizia in sanatoria per la regolarizzazione delle difformità riscontrate al piano primo, sottotetto e garage, più ripristino delle destinazioni nel sottotetto come da Accertamento di conformità in sanatoria n. 36/16, oltre al ripristino della tramezzatura in corrispondenza del pianerottolo comune al piano primo (vedi Allegato 23 computo metrico estimativo redatto dal Perito) Presentazione di pratica edilizia: € 4.000,00 Oneri Totali: € 4.000,00 oltre accessori di legge Pagamento sanzione pecuniaria: Non è al momento quantificabile la somma necessaria inerente gli oneri di sanatoria (sanzioni e diritti di segreteria da versare al Comune di Carrara) in quanto la quantificazione di tale importo, è a carico dell'Ufficio Tecnico del Settore Urbanistica del Comune di Carrara, una volta presentata la pratica di sanatoria)

LOTTO 3

Prezzo base: € 359.409,23

Offerta minima: € 269.556,92 pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 5.000,00

Diritto reale posto in vendita: piena proprietà

DESCRIZIONE LOTTO 3: diritto della piena proprietà di abitazione di tipo civile appartamento con lastrico solare via F. Micheli n. 7/b Carrara (MS) (Fg. 96 Part. 246 Sub. 9-7) abitazione di tipo civile indentificata al NCEU del predetto Comune al foglio 96, particella 246, subalterno 9, categoria A/2, classe 4, consistenza 9.5 vani, rendita € 1.152,99 oltre lastrico solare identificato al foglio 96, particella 246, subalterno 7, categoria F/5, consistenza 24 mq, rendita: non presente. L'appartamento e relativo garage di pertinenza sono situati nel lato nord di un edificio plurifamiliare. L'appartamento ed il relativo lastrico solare di pertinenza sono situati all'interno di un corpo di fabbrica plurifamiliare (tre proprietà), che non risulta condominio. L'appartamento si sviluppa su unico piano e più precisamente al piano terra, è accessoriato di giardino esclusivo, diviso in due zone dal corpo di fabbrica. Un giardino di dimensioni più ridotte è posto nel lato Viareggio, mentre l'altro di dimensioni più ampie è situato nel lato Spezia. I due giardini non sono comunicanti direttamente tra loro. E' presente inoltre un lastrico solare (sotto al quale è situata una cantina di altra proprietà), costituito da un solaio a quota rialzata rispetto al giardino, posto nel lato Spezia dell'immobile. Allo stato attuale l'unità immobiliare non è provvista di accesso carrabile, ma solo pedonale. All'interno dell'appartamento è presente un piccolo sottoscala, con accesso da un disimpegno. L'immobile è occupato dal debitore esecutato. L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del Custode ai fini della liberazione dell'immobile, dovrà presentare apposita istanza scritta al professionista delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo; le spese di liberazione dell'immobile in tal caso verranno poste a carico della procedura. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Si precisa che ove non pervenga, nei termini indicati, la suddetta istanza scritta non potrà darsi luogo alla liberazione dell'immobile a cura e spese della procedura.

Confini: L'appartamento identificato con il subalterno 9 del mappale 246 foglio 96 del Comune di Carrara, ubicato al piano terra, confina a nord col subalterno 12 della stessa particella 246, nel lato est con la pubblica strada di via F. Micheli, nel lato sud con la corte del sub. 13 e per una piccola parte direttamente con via Bassagrande. Ad ovest confina in parte con il sub. 12, in parte con il sub 7 e con il sub. 13 ed anche con il mappale 999.

Confini: Il lastrico solare identificato con il subalterno 7 del mappale 246 foglio 96 del Comune di Carrara, ubicato al piano terra, confina a nord e ad est col subalterno 9 della stessa particella 246, nel lato sud con la corte del sub. 13, mentre ad ovest confina in parte con la corte del sub. 13 ed in parte con la corte del sub. 9.

Conformità catastale: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Confrontando lo stato rilevato dal Perito in loco con quanto rappresentato nella planimetria catastale, presente presso il Catasto Fabbricati di Massa Carrara, si riscontrano le seguenti difformità: - Presenza in loco di una tramezzatura in corrispondenza del soggiorno per ricavarne un ulteriore vano (studio), non riportata nella planimetria catastale - Differenza dei gradini posti in corrispondenza del dislivello altimetrico del soggiorno, in quanto sul posto sono stati rilevati con larghezza pari a tutta la stanza, mentre nella planimetria catastale risultano rappresentati di dimensioni ridotte, posti in aderenza alla parete perimetrale lato Spezia del soggiorno - Rilevata differenza dimensionale del wc e della relativa finestra posto nel lato Viareggio dell'immobile, rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale - Rilevata differenza delle altezze interne in corrispondenza del soggiorno, rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. - Presenza sul posto di un pianerottolo rialzato e relativo vialetto d'accesso, in corrispondenza dell'ingresso lato Viareggio dell'appartamento, non riportato nella planimetria catastale - In corrispondenza del giardino nel lato Spezia, rilevata la presenza di un manufatto in legno (casetta in legno per ricovero attrezzi), non riportata nella planimetria catastale - differenza dimensionale di alcune aperture perimetrali e mancanza della porta di accesso alla cucina nella planimetria catastale. *Regolarizzabili mediante:* Presentazione di nuovo DOCFA per aggiornamento della planimetria catastale Descrizione delle opere da sanare: vedi sopra Conformità catastale Presentazione di nuovo DOCFA per aggiornamento planimetria catastale: € 800,00 Oneri Totali: € 800,00 oltre accessori di legge Note: Per i costi inerenti la demolizione del manufatto ligneo (ricovero attrezzi) e relativo basamento, vedi Allegato 39 computo metrico estimativo redatto dal Perito.

Conformità urbanistica- edilizia: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Confrontando l'ultima pratica edilizia identificata nella SCIA n. 176/2016 con lo stato rilevato in loco dal perito, sono state riscontrate le seguenti irregolarità edilizie: - Presenza in loco di una tramezzatura a divisione del soggiorno per ricavarne un'ulteriore vano adibito a studio, non riportato nei grafici della SCIA - I gradini in corrispondenza del dislivello presente in soggiorno, in loco si sviluppano per tutta la larghezza del soggiorno, mentre nei grafici della SCIA n. 176/16 sono rappresentati con ridotta larghezza e posti in corrispondenza del lato Spezia del soggiorno. - Si segnala una differenza dimensionale di alcuni vani,

eccedente la tolleranza del 2%. Più precisamente tali differenze dimensionali si riscontrano in corrispondenza della camera singola (angolo mare-Viareggio dell'appartamento) e dei due wc presenti nell'immobile - Si evidenzia una differenza dimensionale tra le aperture perimetrali rilevate dal perito e tra quanto rappresentato nei grafici della SCIA 176/16 - Si segnala la presenza in corrispondenza del giardino di un manufatto ligneo adibito a ricovero attrezzi completo di basamento in calcestruzzo, non riportato nelle pratica edilizia SCIA 176/16 e la presenza della zona adibita a lastrico solare, costituita da due quote diverse rispetto a quanto riportato nei grafici allegati alla SCIA 176/16. *Regolarizzabili mediante:* Presentazione di pratica edilizia in sanatoria + demolizione di manufatto ligneo in giardino (costi di demolizione del manufatto vedi Allegato 39) Presentazione di pratica edilizia in sanatoria + nuova autorizzazione paesaggistica in sanatoria: € 5.500,00 Oneri Totali: € 5.500,00 oltre accessori di legge Pagamento sanzione pecuniaria: Non è al momento quantificabile la somma necessaria inerente gli oneri di sanatoria (sanzioni e diritti di segreteria da versare al Comune di Carrara) in quanto la quantificazione di tale importo, è a carico dell'Ufficio Tecnico del Settore Urbanistica del Comune di Carrara, una volta presentata la pratica di sanatoria

LOTTO 4

Prezzo base: € 315.193,80

Offerta minima: € 236.395,35 pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 5.000,00

Diritto reale posto in vendita: piena proprietà

DESCRIZIONE LOTTO 4: diritto della piena proprietà di abitazione di tipo civile sito in Carrara Via Bassagrade n° 24 identificato al NCEU del predetto Comune al foglio 96, particella 246, subalterno 13, categoria A/2, classe 4, consistenza 10,5 vani, rendita € 1274,36. L'appartamento oggetto di pignoramento, accessoriato da giardino e cantina al piano seminterrato, è situato all'interno di un corpo di fabbrica plurifamiliare (tre proprietà) e non risulta condominio. L'appartamento si sviluppa al piano primo ed al piano sottotetto. I due piani sono comunicanti tramite scala interna. L'appartamento è accessoriato di giardino esclusivo, dal quale attraverso una rampa pedonale o tramite scaletta, si accede alla cantina posta al piano seminterrato. L'accesso alla corte dell'unità immobiliare avviene direttamente da via Bassagrande, tramite un cancello pedonale o un cancello carrabile scorrevole. Al piano primo è presente un balcone, accessibile dalla zona soggiorno, di forma ad L, che si sviluppa per una porzione della facciata lato mare e per una porzione della facciata lato Spezia. Dal piano sottotetto

è possibile accedere ad una terrazza a tasca. La cantina al momento del sopralluogo del perito è risultata parzialmente allagata (qualche cm di acqua sulla pavimentazione) e comunque con evidenti segni di ammaloramento delle murature e degli intonaci. L'immobile è occupato dal debitore esecutato. L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del Custode ai fini della liberazione dell'immobile, dovrà presentare apposita istanza scritta al professionista delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo; le spese di liberazione dell'immobile in tal caso verranno poste a carico della procedura. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Si precisa che ove non pervenga, nei termini indicati, la suddetta istanza scritta non potrà darsi luogo alla liberazione dell'immobile a cura e spese della procedura.

Confini: L'appartamento identificato con il subalterno 13 del mappale 246 al foglio 96 del Comune di Carrara confina a nord con il subalterno 12 ed in parte con la corte del sub. 9 e sub. 7, nel lato est confina in parte con la pubblica strada di via F. Micheli ed in parte si affaccia sulla corte del sub. 9, nel lato sud confina con la pubblica strada di via Bassagrande. Ad ovest con fina in parte con il sub. 7 ed in parte con il sub 9.

Conformità catastale: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Confrontando lo stato rilevato dal Perito con quanto rappresentato nella planimetria catastale presente presso il Catasto Fabbricati di Massa Carrara si riscontrano le seguenti difformità: - Diversa distribuzione dei gradini della scala esterna di accesso al piano primo in quanto in loco è stata rilevata avente due pedate prima del pianerottolo e 15 nella rampa dopo il pianerottolo, mentre nella planimetria catastale viene rappresentata con una pedata prima del pianerottolo e n. 14 nella rampa dopo il pianerottolo - Rilevata la presenza di una piccola risega in corrispondenza dell'angolo monti-Viareggio della cucina, non riportata nelle planimetrie catastali - Rilevato diversa dimensione del disimpegno e del wc al piano primo, con conseguente differenza dimensionale anche delle due camere adiacenti, rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale - La planimetria catastale riporta un'altezza interna al piano primo di cm 270, mentre sul posto l'altezza varia da 262 cm a 264 cm. Al piano sottotetto è stato riscontrato un diverso numero delle aperture (finestrature multiple) poste nel lato mare, rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali - Nel sottotetto il vano lato monti destinato catastalmente ad "armadi" è stato rilevato sul posto adibito a camera da letto - Il vano adibito a wc al piano sottotetto, rappresentato nella planimetria catastale e riscontrato durante il sopralluogo del perito, ha la destinazione (wc) non corrispondente a quanto presente nei grafici delle pratiche edilizie

autorizzate, in quanto tale vano risulta urbanisticamente adibito a ripostiglio. - In corrispondenza della terrazza a tasca accessibile dal piano sottotetto, sul posto è stata rilevata la presenza di un vano caldaia in muratura, non riportato nella planimetria catastale - Per quanto riguarda la cantina al piano seminterrato, in loco è stata riscontrata la presenza di una parete di divisione che suddivide la cantina in n. 2 vani, non riportata nella planimetria catastale, inoltre la stessa planimetria catastale non rappresenta lo scivolo e le scale di accesso alla cantina al piano seminterrato. *Regolarizzabili mediante:* Presentazione di nuovo DOCFA per aggiornamento della planimetria catastale oltre al ripristino della destinazione di ripostiglio del vano al piano sottotetto adibito a servizio igienico Descrizione delle opere da sanare: vedi sopra Conformità catastale Presentazione di nuovo DOCFA per aggiornamento della planimetria catastale: € 800,00 Oneri Totali: € 800,00 oltre accessori di legge.

Conformità urbanistica-edilizia: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per eseguire un confronto tra lo stato rilevato dal perito e quanto legittimato dal punto di vista urbanistico, occorre confrontare il piano primo dell'appartamento rilevato dal perito con i grafici della SCIA 176 del 2016, mentre il piano sottotetto e seminterrato rilevati dal perito, vanno confrontati con l'Autorizzazione Edilizia n. 278/A del 2000. La SCIA 176 del 2016 rappresenta l'ultima pratica edilizia presentata al Settore Urbanistica del Comune di Carrara, dove viene rappresentato graficamente l'immobile oggetto del presente LOTTO 4, ma all'interno di tale pratica non si riporta graficamente la pianta del piano sottotetto e della cantina posta nel seminterrato. Per tali piani (seminterrato e sottotetto) il confronto deve essere quindi eseguito con l'Autorizzazione Edilizia n. 278/A del 2000. Confrontando quanto rilevato dal perito al piano primo dell'appartamento, con quanto presente nei grafici allegati alla SCIA n. 176 del 2016, si riscontrano le seguenti irregolarità: - La scala esterna rilevata dal perito risulta più lunga e con un maggior numero di pedate rispetto a quanto rappresentato nei grafici della SCIA 176/2016. -Le dimensioni delle aperture perimetrali al piano primo (finestre e portefinestre) rilevate dal perito, differiscono da quelle riportate nei grafici della SCIA 176/2016. - Le dimensioni di alcuni vani interni al piano primo rilevate dal perito, differiscono da quelle indicate nei grafici della SCIA 176/2016, eccedendo il 2% di tolleranza. Più precisamente si riscontrano dimensioni dei vani eccedenti la tolleranza del 2%, in corrispondenza del soggiorno, del wc e della camera lato mare. - Le altezze interne rilevate dal Perito al piano primo variano da cm 262 a cm 264, risultando quindi inferiori e fuori tolleranza rispetto alla misura di cm 270 riportata nei grafici della SCIA 176/2016. Confrontando quanto rilevato dal perito al piano sottotetto dell'appartamento, con quanto rappresentato nei grafici dell'ultima pratica edilizia che raffigura tale piano, identificata nell'Autorizzazione Edilizia n. 278/A del

2000, si riscontrano le seguenti irregolarità: - Diverso numero delle aperture presenti nel lato mare. - Rilevata in loco la presenza di un servizio igienico al piano sottotetto, nella zona adibita a ripostiglio secondo i grafici dell'Autorizzazione edilizia n. 278/A del 2000 - In corrispondenza del vano lato monti, avente destinazione armadi secondo l'Autorizzazione edilizia n. 278/A del 2000, il perito ha riscontrato in loco che tale vano è adibito a camera da letto - E' stata riscontrata in loco una diversa posizione e distribuzione delle tramezzature interne nel sotto tetto, rispetto a quanto riportato nei grafici dell'Autorizzazione Edilizia n. 278/A del 2000 - In corrispondenza della terrazza a tasca, il perito ha riscontrato in loco la presenza di un vano caldaia in muratura, non presente nei grafici dell'Autorizzazione Edilizia n. 278/A del 2000. - E' stata riscontrata in loco dal perito una diversa disposizione e numero delle aperture presenti in corrispondenza della muratura portante interna nel sottotetto, rispetto a quanto rappresentato nei grafici dell'Autorizzazione Edilizia n. 278/A del 2000. Più precisamente trattasi delle aperture di collegamento tra vano principale del sottotetto e vani adiacenti. Tale difformità è da ritenersi oltre che architettonica anche di carattere strutturale. - In loco è stata rilevata la presenza di n. 3 lucernai nella falda lato Viareggio del piano sottotetto, mentre nella pianta di copertura dei grafici dell'Autorizzazione Edilizia n. 278/A del 2000 se ne riscontrano due Tali n. 3 lucernari sono però presenti nel prospetto lato est dello Stato Attuale allegato alla SCIA 176/2016 (non è stata riscontrata però la presenza di una pratica edilizia precedente, con cui siano stati regolarizzati). Confrontando quanto rilevato dal perito in corrispondenza della cantina al piano seminterrato, con quanto rappresentato nei grafici dell'ultima pratica edilizia che raffigurano tale piano, identificata nell'Autorizzazione Edilizia n. 278/A del 2000, si riscontrano le seguenti irregolarità: - Differenza dimensionale dei vani cantina rilevati dal Perito, rispetto a quanto riportato nei grafici dell'Autorizzazione edilizia n. 278/A del 2000 - Presenza in loco di una tramezzatura a divisione del vano cantina in n. 2 vani. Tramezzatura non rappresentata nei grafici dell'Autorizzazione Edilizia n. 278/A del 2000 - Nei grafici dell'Autorizzazione Edilizia n. 278/A del 2000 viene rappresentato un grande ingresso carrabile ed uno scivolo carrabile, mentre in loco non è presente uno scivolo carrabile, bensì uno scivolo pedonale ed una scaletta per accedere al piano seminterrato dal giardino e viceversa. Tale scivolo pedonale e scaletta, si riscontrano però presenti nei grafici dello Stato Attuale allegati alla SCIA 176/2016 (non è stata riscontrata però la presenza di una pratica edilizia precedente, con cui siano stati regolarizzati). In loco il perito ha rilevato la presenza di n. 2 porte d'ingresso alle cantine + una vetrata fissa con dimensioni e posizione diversa rispetto allo stato concessionato. Anche le dimensioni e posizione delle finestre presenti al piano seminterrato in corrispondenza del lato Spezia

rilevate dal Perito non corrispondono a quanto rappresentato nei grafici dell'Autorizzazione Edilizia n. 278/A del 2000. Si segnala inoltre che il perito ha rilevato la presenza di sistemazioni esterne (vialetto, muretti ecc.) non riportate nelle pratiche edilizie autorizzate. - Si segnala che al momento del sopralluogo del perito, in corrispondenza del vano cantina al piano seminterrato, risultava presente un angolo cottura, se pur fortemente danneggiato da eventi alluvionali. *Regolarizzabili mediante:* Presentazione di pratica edilizia in sanatoria Presentazione di pratica edilizia in sanatoria + nuova autorizzazione paesaggistica + pratica di sanatoria strutturale: € 12.500,00 Oneri Totali: € 12.500,00 oltre accessori di legge Note: nell'importo non sono compresi i costi per eventuali indagini estese ed esaustive sulle strutture del fabbricato, che occorrono per conoscere la tessitura delle murature, prove di resistenza dei materiali, (prelevando appositi campioni da sottoporre a prove di compressione, presso appositi laboratori certificati), per raggiungere un adeguato livello di conoscenza delle stesse strutture, necessario per eseguire verifiche per la sanatoria strutturale. Tali costi non risultano quantificabili in questa fase d'incarico, poiché necessiterebbe prima eseguire i saggi / prove sopra evidenziate, che esulano dall'incarico conferito al Perito.

LOTTO 5

Prezzo base: € 301.138,35

Offerta minima: € 225.853,76 pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 5.000,00

Diritto reale posto in vendita: piena proprietà

DESCRIZIONE LOTTO 5: diritto della piena proprietà di immobile ad uso civile con annesso giardino e vano accessorio sito in Carrara frazione Marina Via F. Micheli n°9 identificato al NCEU del predetto Comune al foglio 96, particella 246, subalterno 12, categoria A/2, classe 4, consistenza 10 vani, rendita € 1.213.67. L'appartamento è dotato di giardino esclusivo e di un vano accessorio al piano terra. L'unità immobiliare risulta situata all'interno di un corpo di fabbrica plurifamiliare (tre proprietà), che non risulta condominio. L'appartamento si sviluppa al piano primo ed al piano sottotetto. I due piani sono comunicanti da scala interna. L'appartamento dotato di giardino esclusivo, dal quale si accede tramite una scala esterna all'ingresso dell'appartamento posto al piano primo. Al piano terra è presente un vano accessorio dotato di proprio wc. L'accesso alla corte dell'unità immobiliare avviene direttamente da via F. Micheli tramite un cancello carrabile scorrevole ed un cancello pedonale. Al piano primo sono presenti due balconi, uno nel lato Viareggio ed uno nel lato Spezia; Il piano

sottotetto risulta mansardato con altezza variabile e comprende una terrazza a tasca posta nel lato Spezia dell'immobile. L'immobile è occupato dal debitore esecutato. L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del Custode ai fini della liberazione dell'immobile, dovrà presentare apposita istanza scritta al professionista delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo; le spese di liberazione dell'immobile in tal caso verranno poste a carico della procedura. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Si precisa che ove non pervenga, nei termini indicati, la suddetta istanza scritta non potrà darsi luogo alla liberazione dell'immobile a cura e spese della procedura.

Confini: L'unità immobiliare identificata con il subalterno 12 del mappale 246 foglio 96 del Comune di Carrara, confina a nord in parte con il mappale 689 ed in parte con il mappale 711, nel lato est in parte con la pubblica strada di via F. Micheli ed in parte con il subalterno 9 dello stesso foglio e mappale, nel lato sud in parte con il sub. 13 ed in parte con il sub. 9 (più precisamente confina con il sub. 9 al piano terra e con il sub. 13 al piano primo e sottotetto). Ad ovest confina con il mappale 999 dello stesso foglio.

Conformità catastale: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Confrontando lo stato rilevato dal Perito con quanto rappresentato nella planimetria catastale presente presso il Catasto Fabbricati di Massa Carrara, si riscontrano le seguenti difformità: - Al piano primo è stata rilevata dal perito una diversa dimensione del balcone accessibile dalla cucina, rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale - Diversa posizione della porta di accesso al sottoscala, nella zona cucina soggiorno al piano primo, rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale

- Presenza di un tettuccio in corrispondenza della facciata lato monti dell'edificio, non rappresentato nella planimetria catastale - Al piano sottotetto è stata riscontrata dal perito la presenza di una tramezzatura e delimitazione del disimpegno antistante il vano scala, non riportata nella planimetria catastale - Al piano sottotetto è stata riscontrata dal Perito una diversa destinazione degli ambienti, rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale, in quanto i vani adibiti nella planimetria catastale ad "armadi" e "sala giochi", risultano in loco adibiti a camere da letto. -in corrispondenza del wc nel sottotetto si rileva una diversa posizione di parte della tramezzatura posta nel lato ovest, rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. *Regolarizzabili mediante:* Presentazione di nuovo DOCFA per aggiornamento della planimetria catastale, oltre al ripristino della destinazione originaria dei vani al piano sottotetto

Descrizione delle opere da sanare: Vedi Conformità catastale

Presentazione di nuovo DOCFA per aggiornamento planimetria catastale: € 800,00 Oneri Totali: € 800,00 oltre accessori di legge.

Conformità urbanistica-edilizia: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per eseguire un confronto tra lo stato rilevato dal perito e quanto legittimato dal punto di vista urbanistico, occorre confrontare il piano primo e terra dell'appartamento rilevato dal perito con i grafici della SCIA 176 del 2016, mentre il piano sottotetto rilevato dal perito, va confrontato con l'Autorizzazione Edilizia n. 278/A del 2000. La SCIA 176 del 2016 rappresenta l'ultima pratica edilizia presentata al Settore Urbanistica del Comune di Carrara, dove viene rappresentato graficamente l'immobile oggetto del presente LOTTO 5, ma all'interno di tale pratica non si riporta graficamente la pianta del piano sottotetto. Per tale piano (sottotetto) il confronto deve essere quindi eseguito con l'Autorizzazione Edilizia n. 278/A del 2000. Per la verifica della regolarità urbanistica del gazebo e della scala esterna, necessita invece far riferimento all'Autorizzazione Edilizia n. 16/A DEL 2004. Confrontando il piano terra del sub. 12 oggetto della procedura esecutiva riguardante il LOTTO 5, con i grafici della SCIA 176/2016 si riscontrano le seguenti incongruenze: - nel lato monti del vano al piano terra, adibito a taverna secondo la planimetria di progetto allegata alla SCIA 176/2016, si riscontra una porta d'ingresso nel lato monti dello stesso, mentre in tale posizione, il perito ha riscontrato in loco la presenza di una finestra e la porta d'ingresso risulta attualmente posta nel lato Spezia. Contrariamente nei prospetti allegati alla SCIA 176/16, la finestra e portafinestra sopra dette, risultano raffigurate nel lato corretto del prospetto, ma comunque con dimensioni e posizione diversa, rispetto a quanto rilevato dal perito. - Internamente al vano adibito a taverna secondo la planimetria di progetto allegata alla SCIA 176/2016, la tramezzatura di divisione è rappresentata lineare, mentre il perito ha rilevato in loco una tramezzatura non lineare, con una risega presente. - Il vano al piano terra adibito a taverna secondo la planimetria di progetto allegata alla SCIA 176/2016, durante il sopralluogo del perito, è stato riscontrato adibito a monocale, con presenza di cucina e zona con camera da letto. - Nei grafici della SCIA 176/2016, al piano terra viene rappresentata la pavimentazione presente sotto al gazebo, con dimensioni e forma diverse rispetto a quanto riscontrato in loco dal perito. - Al piano terra in corrispondenza dell'angolo monti-Viareggio del fabbricato, ancorata alla facciata dell'edificio, è stata riscontrata in loco dal perito la presenza di tettuccio, non riportato in nessun grafico delle pratiche edilizie autorizzate. - Durante il sopralluogo, il perito ha riscontrato che sulla copertura del gazebo è stata realizzata una terrazza con relativa parapettatura, mentre nei grafici allegati all'Autorizzazione Edilizia n. 16/A del 2004, non si riscontra la presenza di tale terrazza. Confrontando lo stato del piano

primo rilevato dal perito con i grafici allegati alla SCIA 176/2016 sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - Rilevata dal perito diversa dimensione del bagno e diversa posizione della porta d'ingresso allo stesso, rispetto a quanto riportato nei grafici della SCIA 176/16 - diversa dimensione della camera da letto, eccedente la tolleranza del 2% - Diversa posizione della nicchia presente in corrispondenza della parete portante di divisione tra zona giorno e zona notte, in quanto in loco tale nicchia è stata rilevata nel lato monti della parete, mentre nei grafici della SCIA 176/2016 viene rappresentata nel lato mare - Rilevata in loco la presenza di una tramezzatura in vetro cemento a chiusura della scala (scala tra piano primo e sottotetto), non riportata nei grafici della SCIA 176/2016, ma presente però nei grafici dell'Autorizzazione Edilizia 16/A del 2004. -Rilevata diversa dimensione del balcone lato Spezia e del tettuccio ad esso ancorato, rispetto a quanto riportato nei grafici allegati alla SCIA 176/2016 (il balcone risulta più grande rispetto a quanto concesso). -Diversa posizione della porta di accesso al sottoscala, nella zona cucina soggiorno al piano primo, rispetto a quanto riportato nei grafici allegati alla SCIA 176/2016. Confrontando il piano sottotetto rilevato dal perito con l'ultima pratica edilizia che lo rappresenta e cioè con l'autorizzazione edilizia n. 278A del 2000 si riscontrano le seguenti irregolarità: - Il perito ha rilevato una diversa distribuzione delle tramezzature interne, rispetto a quanto rappresentato nei grafici dell'autorizzazione edilizia n. 278A del 2000 - Nel sottotetto la destinazione dei vani presenti nei grafici dell'Autorizzazione Edilizia n. 278A del 2000, risulta ad uso armadi e sala giochi, mentre in loco sono stati riscontrati in loco dal perito ambienti adibiti a camere da letto. - Nell'Autorizzazione edilizia n. 278A del 2000 si riscontra la presenza di n. 2 lucernari sul solaio di copertura, mentre il perito durante i sopralluoghi ne ha riscontrato solo uno. -E' stata riscontrata una differenza dimensionale dell'apertura per accedere alla terrazza a tasca nel sottotetto, che risulta più piccola in loco rispetto a quanto concesso. *Regolarizzabili mediante:* Presentazione di Pratica edilizia in sanatoria presso il Settore Urbanistica del Comune di Carrara + pratica strutturale in sanatoria presso il Settore Sismica della Regione Toscana Descrizione delle opere da sanare: Vedi irregolarità riscontrate Pratica edilizia in sanatoria presso il Settore Urbanistica del Comune di Carrara, Sanatoria Paesaggistica + pratica strutturale in sanatoria presso il Settore Sismica della Regione Toscana: € 14.500,00 Oneri Totali: € 14.500,00 oltre accessori di legge Pagamento sanzione pecuniaria: Non è al momento quantificabile la somma necessaria inerente gli oneri di sanatoria (sanzioni e diritti di segreteria da versare al Comune di Carrara) in quanto la quantificazione di tale importo, è a carico dell'Ufficio Tecnico del Settore Urbanistica del Comune di Carrara, una volta presentata la pratica di sanatoria). Note: Si segnala che relativamente alla pratica Autorizzazione

Edilizia n. 16/A DEL 2004, manca la fine lavori e l'Attestazione di Deposito della pratica strutturale al Genio Civile. Nell'importo sopra evidenziato necessario per la regolarizzazione urbanistica / strutturale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, non sono compresi i costi per indagini estese ed esaustive sulle strutture del fabbricato, prove di resistenza dei materiali, (prelevando appositi campioni da sottoporre a prove di compressione, presso laboratori certificati), necessarie per raggiungere un adeguato livello di conoscenza delle stesse strutture, per poter eseguire le verifiche occorrenti per la sanatoria strutturale. Tali costi non risultano quantificabili in questa fase d'incarico, poiché necessiterebbe prima eseguire i saggi / prove sopra evidenziate, che esulano dall'incarico al Perito.

LOTTO 6

Prezzo base: € 33.080,30

Offerta minima: € 24.810,23 pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

Diritto reale posto in vendita: nuda proprietà

DESCRIZIONE LOTTO 6: diritto della nuda proprietà di immobile sito in via Felice Cavallotti n. 10/bis Carrara (MS) frazione Marina identificato al NCEU del predetto comune di Carrara al foglio 101, particella 860, subalterno 39, categoria A/2, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita € 303.42. L'appartamento è ubicato al IV piano di un edificio condominiale. All'appartamento si accede oltre che con scala condominiale, anche attraverso un piccolo ascensore condominiale. L'appartamento risulta costituito da un ingresso adibito a soggiorno con angolo cottura, una camera da letto matrimoniale ed un bagno con vasca, accessibile dalla camera da letto. Dal soggiorno si accede ad un balcone lato Viareggio, che si sviluppa verso monti fino alla camera da letto. L'appartamento è occupato dal titolare del diritto di usufrutto.

Confini: L'unità immobiliare identificata con il subalterno 12 del mappale 246 foglio 96 del Comune di Carrara, confina a nord in parte con il mappale 689 ed in parte con il mappale 711, nel lato est in parte con la pubblica strada di via F. Micheli ed in parte con il subalterno 9 dello stesso foglio e mappale, nel lato sud in parte con il sub. 13 ed in parte con il sub. 9 (più precisamente confina con il sub. 9 al piano terra e con il sub. 13 al piano primo e sottotetto). Ad ovest confina con il mappale 999 dello stesso foglio.

Conformità catastale: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Confrontando lo stato rilevato dal Perito con quanto rappresentato nella planimetria catastale presente presso il Catasto Fabbricati di

Massa Carrara, si riscontrano le seguenti difformità: - Al piano primo è stata rilevata dal perito una diversa dimensione del balcone accessibile dalla cucina, rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale - Diversa posizione della porta di accesso al sottoscala, nella zona cucina soggiorno al piano primo, rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale Presenza di un tettuccio in corrispondenza della facciata lato monti dell'edificio, non rappresentato nella planimetria catastale - Al piano sottotetto è stata riscontrata dal perito la presenza di una tramezzatura e delimitazione del disimpegno antistante il vano scala, non riportata nella planimetria catastale - Al piano sottotetto è stata riscontrata dal Perito una diversa destinazione degli ambienti, rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale, in quanto i vani adibiti nella planimetria catastale ad "armadi" e "sala giochi", risultano in loco adibiti a camere da letto. -in corrispondenza del wc nel sottotetto si rileva una diversa posizione di parte della tramezzatura posta nel lato ovest, rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. *Regolarizzabili mediante:* Presentazione di nuovo DOCFA per aggiornamento della planimetria catastale, oltre al ripristino della destinazione originaria dei vani al piano sottotetto Descrizione delle opere da sanare: Vedi Conformità catastale Presentazione di nuovo DOCFA per aggiornamento planimetria catastale: € 800,00 Oneri Totali: € 800,00 oltre accessori di legge.

Conformità urbanistica-edilizia: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il Perito ha eseguito l'accesso agli atti al settore urbanistica del Comune di Carrara per visionare la pratica edilizia inerente all'immobile oggetto di pignoramento (Lotto 6). A seguito dell'accesso agli atti, che attualmente può avvenire esclusivamente per via telematica, il perito ha ricevuto dal Comune, la documentazione inerente all'unica pratica edilizia riguardante l'immobile nel suo complesso e cioè la Licenza Edilizia n. 108 del 1969, con la quale è stato costruito l'intero condominio. Non sono state rilevate altre pratiche edilizie successive riguardanti l'appartamento sub. 39 oggetto della presente perizia, inerente il LOTTO 6. Il settore urbanistica del Comune di Carrara ha fornito copia di tutti i documenti presenti all'interno della cartella della Licenza Edilizia di cui sopra, ma tale documentazione è risultata incompleta. Più precisamente, il progetto di costruzione del condominio è stato presentato da prima con una soluzione (soluzione 1) e successivamente è stata presentata un'altra soluzione (la soluzione 2), come si evince dalla documentazione presente nella cartella della Licenza edilizia stessa (vedi Allegato 79). Non risultano però presenti i grafici di progetto della seconda soluzione; pertanto, non è possibile al perito eseguire un confronto tra quanto rilevato in loco e lo stato progettuale autorizzato, in quanto mancante la tavola che rappresenta la pianta tipo del fabbricato. Tale confronto non può essere infatti

eseguito con i grafici della soluzione 1, in quanto totalmente differenti dallo stato attuale dell'immobile e superati dalla successiva presentazione della soluzione 2, alla quale è seguita comunicazione di ultimazione copertura, ultimazione lavori e certificato di collaudo come da lettera della Prefettura di Massa-Carrara n. 1864/1568 del 2/7/1974. A conferma della regolarità urbanistica dell'immobile, il perito ha eseguito anche una ricerca presso l'Agenzia del Territorio di Massa Carrara, riscontrando che la planimetria catastale presente presso il catasto fabbricati, datata 15/01/1976, è la prima ed unica planimetria presente, risalente quindi all'accatastamento di primo impianto avvenuto immediatamente dopo l'ultimazione dei lavori di costruzione del condominio. La planimetria catastale visionata (Allegato 74), corrisponde allo stato rilevato in loco dal perito; pertanto, visto anche i documenti sopra detti (tra cui il Collaudo), si ritiene di poter considerare l'appartamento oggetto della presente perizia, regolare anche dal punto di vista urbanistico, non avendo altri mezzi di confronto per poter eseguire ulteriori controlli.

LOTTO 7

Prezzo base: € 30.345,00

Offerta minima: € 22.758,75 pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

Diritto reale posto in vendita: piena proprietà

DESCRIZIONE LOTTO 7: diritto della piena proprietà di Terreno identificato al NCT del Comune di Carrara al foglio 96, particella 953, qualità Vigneto, classe 4, superficie catastale 714 mq, reddito dominicale: € 1,51, reddito agrario: € 1,84.

Confini: Il terreno di cui alla particella 953 confina a nord con la pubblica strada di via Zamenhof, ad est confina con la pubblica strada di via F. Micheli, a sud confina con il mappale 952, mentre ad ovest confina con il mappale 146.

Conformità catastale: non si rilevano irregolarità catastali.

Conformità edilizia: Trattasi di terreno libero dalla presenza di manufatti. Note sulla conformità edilizia: Niente da rilevare in quanto trattasi di terreno. Originariamente il mappale 953 formava un unico lotto insieme all'attuale mappale 952 adiacente. Il lotto originario (mappale 193 del foglio 96, il cui frazionamento ha generato il mappale 952 e 953) è stato interessato dal progetto di edificazione del fabbricato insistente sull'odierno mappale 952 e pertanto all'epoca del progetto, per l'edificazione del fabbricato, è stata utilizzata anche la volumetria del mappale 953, costituente il seguente Lotto 7

oggetto di perizia. Comunque, attualmente il terreno di cui al mappale 953, se considerato a se stante, non ha potere edificatorio. Solo nel caso di acquisto di tale terreno, da parte dei proprietari dei fabbricati confinanti allo stesso, il mappale 953 potrebbe essere utilizzato come corte di tali fabbricati o come sedime per l'eventuale ampliamento dei fabbricati confinanti.

Il tutto come meglio descritto nella perizia in atti e suoi allegati a firma dell'esperto ing. Marco Ceccarelli tutti ai quali si rimanda integralmente.

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 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. Roberta Catapiani

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 08.02.2024 (termine per la formulazione delle offerte come avente scadenza sempre in un giorno non festivo);

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

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

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

identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

ATTENZIONE

PRECISAZIONI

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

1. L'offerente che intenda partecipare personalmente (quindi offerente e presentatore coincidono), dovrà sottoscrivere con firma digitale l'offerta di acquisto e inviare la busta tramite pec ordinaria, dovrà, quindi, munirsi di indirizzo pec e di firma digitale.

2. Se l'offerente non intende partecipare all'asta personalmente ed intende avvalersi della figura del presentatore (quindi offerente e presentatore non coincidono), il presentatore ai sensi dell'art 571 cpc potrà essere solo un procuratore legale (avvocato) munito di procura speciale (*art. 571 cpc primo comma ognuno tranne il debitore è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'articolo 579 ultimo comma*). La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine" ex art 12 comma 4 quarto periodo D.M. 32/15).

3. Nell'ipotesi in cui più soggetti intendano presentare un'offerta congiuntamente dovranno rilasciare procura, (*redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e che può essere allegata anche in copia per immagine" ex art 12 comma 4 quarto periodo D.M. 32/15*), a favore del soggetto che sottoscrive l'offerta ex art. 12 comma 5 ultimo periodo.

In alternativa, la procura potrà essere rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, allorquando quest'ultima modalità di trasmissione dell'offerta, (*cioè a mezzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/15*) sarà concretamente operativa.

Il presentatore – titolare della pec ordinaria- compilato il modulo web "Offerta Telematica", firma il file XML dell'offerta completa di tutti gli allegati (il file prenderà la forma di "offertaintegrale.xml.p7m"). In questa fase, il Ministero controlla che al presentatore indicato

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

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

L'OFFERTA D'ACQUISTO

L'OFFERTA DI ACQUISTO È IRREVOCABILE E DEVE CONTENERE:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito di aggiudicazione e prima del versamento del saldo prezzo); invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta.
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite PEC (*posta elettronica certificata*) per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice

tutelare;

- in caso di domanda presentata da soggetto che agisce quale legale rappresentante di una società dovrà essere allegato certificato della C.C.I.A.A., dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, ovvero la procura e la delibera che giustifichi i poteri;
- L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art.579 ultimo comma cpc;

L'offerta di acquisto deve inoltre contenere:

- Indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero, o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima ammissibile (pari al 75% del prezzo base);
- il termine per il versamento del saldo prezzo (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, 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, 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 Procedura Esecutiva Immobiliare R.G. 39/21" al seguente IBAN IT69F087261360000000191630 tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Tribunale di Massa Procedura Esecutiva Immobiliare R.G. 39/21" 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 delibazione sulle stesse, il sottoscritto professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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

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

ESAME DELLE OFFERTE

- L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuate tramite il portale www.garavirtuale.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.
- La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.garavirtuale.it., accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta quest'ultima modalità sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della

Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015;

IN CASO DI UNICA OFFERTA AMMISSIBILE

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta ammissibile:

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

Nel secondo caso, invece, procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

IN CASO DI PRESENTAZIONE DI PIU' OFFERTE AMMISSIBILI

- Il Professionista procederà ad avvisare - gara telematica con modalità SINCRONA –
- Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità sincrona sul prezzo offerto più alto, secondo il sistema dei plurimi rilanci, anche in presenza di due o più offerte di identico importo; la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute; i rilanci verranno formulati esclusivamente in via telematica nella medesima unità' di tempo e con la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura e di tutti gli offerenti.
- Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.
- In particolare i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line offerte in aumento tramite area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara; l'aumento minimo del rilancio sia in misura pari ad Euro 1.000,00 per gli immobili con valore d'asta fino a

Euro 50.000,00; ad Euro 2.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 50.000,00 sino ad Euro 120.000,00; ad Euro 3.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 120.000,00 sino ad Euro 200.000,00; ad Euro 5.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 200.000,00 e sino ad euro 500.000,00; ad euro 10.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 500.000,00.

- La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (3 minuti) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.
- Alla conclusione della gara, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):
 - maggior importo del prezzo offerto;
 - a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
 - a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
 - a parità, altresì, di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

il professionista procederà infine come segue:

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

Il sottoscritto Delegato alla vendita dispone, nel caso in cui non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito, o le stesse siano inefficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c.,

oppure qualora si verifichi una delle circostanze previste dall'art. 572 comma 3 c.p.c. o la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, e in mancanza di domande di assegnazione, la convocazione delle parti dinnanzi a sé per il medesimo giorno 09.02.2024 ore 10.00 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 Procedura Esecutiva Immobiliare R.G. 39/21 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 R.G. 39/21" 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 in cui nell'offerta sia indicato un termine superiore ai gg 120 , il termine per il saldo prezzo sarà comunque da considerarsi come indicato nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione.

Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro e/o IVA, (se e del caso sia dovuta come per legge) ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista). Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa; il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Si precisa che se il prezzo che si ricava dalla nuova vendita è pari o superiore a quello della vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente subisce esclusivamente la confisca della cauzione. Nell'ipotesi in cui il prezzo che si ricava dalla nuova vendita, unito alla cauzione confiscata, è inferiore a quello conseguito nella vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto anche al pagamento della differenza, ai sensi del secondo comma dell'art. 587 cpc, tra il prezzo di aggiudicazione della vendita precedente e quello della nuova vendita unito alla cauzione confiscata. La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario. In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura. La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario. In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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

*** **

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

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

*** **

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. Roberta Catapiani.

Si informa inoltre che giusta delega del Giudice la sottoscritta avv. Roberta Catapiani 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.Roberta Catapiani, C.F. CTPRRT68S52B8320, con studio in Massa (MS), Piazza Aranci n° 6 (tel. 0585/093011 - cell. 339/4602702) mail: roberta.catapiani@libero.it PEC avvrobertacatapiani@puntopec.it.

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale e, in particolare, al Piano primo cancelleria esecuzioni immobiliari del Palazzo di Giustizia sito in Massa Piazza De Gasperi n° 1 è attivo SPORTELLINO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA TECNICA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE "GRUPPO EDICOM SRL", operativo dalle ore 8 alle ore 12 dei giorni di martedì, giovedì e venerdì, recapito: 0585 488132

La partecipazione alla vendita implica:

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

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

- pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia, in area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche";
- pubblicazione sui siti internet: www.asteannunci.it e relativi servizi correlati (oltre al servizio GPS Aste, Gestionale Aste e mail target) - www.asteavvisi.it-www.rivistaastegiudiziarie.it e [relativa sezione Aste Giudiziarie del Tribunale di Massa www.tribunalemassa.it](http://www.tribunalemassa.it);
- pubblicazione dell'avviso d'asta per estratto 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, 24.11.2023

Il Professionista Delegato
Avv. Roberta Catapiani

