



TRIBUNALE DI MASSA

Giudizio di divisione RG 1018/17

Giudice: Dr. Michele Fornaciari

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. CTPRRT68S52B832O, con studio in Massa (MS), Piazza Aranci n° 6 (tel. 0585/093011) - cell. 339/4602702) mail: roberta.catapiani@libero.it PEC avvrobertacatapiani@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 **13 novembre 2026 alle ore 09.00** 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: € 135.224,84

Valore dell'immobile al netto anche della decurtazione del valore attribuito al diritto di abitazione (35% in base all'età compiuta della comproprietaria titolare del diritto di abitazione coniuge superstite.

Offerta minima: € 101.418,63 pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 3.000,00

DIRITTO REALE POSTO IN VENDITA: PIENA PROPRIETÀ GRAVATA DAL DIRITTO DI ABITAZIONE spettante al coniuge superstite ex art 540 c.c. (si precisa che l'aggiudicatario acquisterà il diritto della piena proprietà ma il possesso e godimento dell'immobile restano limitati dalla presenza di detto diritto reale di godimento che sussisterà per tutta la durata della vita del beneficiario)

DESCRIZIONE LOTTO: (corpo 2 e 1 perizia di stima) diritto della piena proprietà gravato dal diritto di abitazione di immobile ad uso civile abitazione sito in Carrara (MS) CAP: 54033 frazione: Codena, via Codena n°12 (corpo 2 perizia) identificato al NCEU del predetto Comune al Fg.44 Mapp.519 Sub.2 cat. A/7 classe U, consistenza 12 vani, piano terra e primo, superficie catastale 245 mq (totale escluse aree scoperte 245 mq), rendita € 1.890,23, **oltre immobile** (corpo 1 perizia) identificato al NCEU del predetto Comune al Fg.44 Mapp.519 Sub.1 (garage) cat. C/6 classe 5, consistenza 25 mq, piano terra, superficie catastale 25 mq. rendita € 109,75. Il fabbricato a cui appartiene **il corpo 2** è un edificio a tre livelli, di cui uno seminterrato ed uno mansardato. L'ingresso principale è al livello primo e si raggiunge tramite una scala esterna. All'interno un collegamento verticale realizzato in ferro, a pianta quadrata, con andamento a chiocciola, consente di raggiungere il piano mansardato e i locali seminterrati. I vari ambienti sono così distribuiti: piano primo: l'ingresso avviene direttamente nel soggiorno che è separato da una piccola parete con lo spazio dedicato al pranzo su cui si affaccia la cucina. La zona notte è rialzata di circa un metro rispetto alla zona giorno. Si salgono alcuni gradini e si raggiunge il disimpegno distributivo che consente di arrivare alle due camere da letto, allo studio e ai due servizi igienici; piano mansardato è diviso in 4 ambienti, lo spazio centrale del livello, con altezza massima di 225 cm, è frazionato in due locali comunicanti. Dal primo vano si accede anche ai due spazi sottotetto che occupano tutta la lunghezza del volume posto superiormente alla zona notte. Il sottotetto 2 comunica anche con la porzione di soffitta distribuita al di sopra del locale cucina posta però inferiormente con un discreto dislivello non compensato da alcun elemento di collegamento verticale; piano seminterrato si accede a questo livello sia internamente, grazie alla scala a chiocciola in ferro, sia

dal garage, identificato con il sub.1 (corpo 1). Questa porzione di fabbricato è costituita da un ampio locale arredato in parte come soggiorno/pranzo, in parte come sala biliardo. Un piccolo spazio fa da disimpegno per il locale cucina e un piccolo bagno. Questo livello è libero solo su due dei suoi quattro lati. Separato ma, catastalmente, facente parte del subalterno 2, è lo spazio ripostiglio/sottoscala comunicante con il subalterno 2. La zona disimpegno 1 e il soggiorno/pranzo sono rialzati di circa 15 cm rispetto al subalterno 1 e alla zona biliardo, cucina e bagno 1. Esternamente è stato ricavato un posto auto coperto di circa 16,00 mq al di sotto di una porzione del giardino pensile posta allo stesso livello (primo) dell'ingresso principale. **Il subalterno 1 (corpo 1 GARAGE)** è posto a piano terra, ha accesso direttamente sullo spazio di pertinenza esterno cementato e comunica con la restante porzione di immobile al livello seminterrato. Questo corpo è costituito da un unico locale su cui è aperto uno piccolo vano, non chiuso, appartenente al corpo 2, che occupa lo spazio posto al di sotto della rampa di scale esterna che consente di raggiungere l'ingresso principale all'abitazione posta a piano primo. L'unico infisso esterno è il portellone in metallo che chiude l'accesso al garage. Il portone di collegamento con il restante piano seminterrato (sub.2 e corpo 2) è blindato e protetto da un cancello in ferro. La pavimentazione è in gres, le pareti intonacate e pitturate e l'impianto elettrico è sottotraccia. L'altezza interna è di 265 cm. Questo spazio ha un dislivello, rispetto al disimpegno 1 interno al corpo 2, di circa 15 cm. La superficie netta del locale è di circa 25,55 mq e lorda di circa 29,72 mq.

QUANTO AL FABBRICATO IDENTIFICATO AL NCEU AL FG.44 MAPP.519 SUB.2 cat. A/7 classe U, consistenza 12 vani, piano terra e primo, superficie catastale 245 mq (totale escluse aree scoperte 245 mq), rendita € 1.890,23:

Confini: Il mappale 519 sub.2 a piano terra confina a sud-est e sud-ovest con stesso mappale sub.1, a piano primo è, in parte, posto al di sopra del sub1. Il mappale 519 confina a nord, nord-est, est e sud-est con part. 196, a sud-ovest 195 e a nord-ovest con strada pubblica, via Codena.

CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La scala di rappresentazione catastale non consente di apprezzare eventuali difformità di pochi centimetri delle misure, sono state, comunque, riscontrate le seguenti irregolarità:

Piano terra

- il piccolo bagno posto a fianco del locale cucina è stato ridotto,
- anche l'attuale locale cucina appare di dimensioni ridotte rispetto a quelle disegnate in

planimetria catastale, è incerta anche la posizione dell'ingresso al locale,

- di conseguenza l'ambiente che attualmente ospita il biliardo è più grande di quello rappresentato,
- è stato eliminato un piccolo w.c. e, in parte, sostituito con un camino integrato ad una parete in muratura attrezzata. È stata chiusa, o integrata, a quella della zona biliardo, la relativa finestra,
- sono state abbattute le pareti divisorie che disimpegnavano la scala rispetto all'attuale spazio soggiorno/pranzo,
- sembra siano state modificate dimensioni e posizione delle finestre dello spazio che ospita il biliardo,
- non sono chiaramente leggibili i valori delle altezze interne indicate in planimetria catastale,
- non è più presente l'apertura verso il garage in corrispondenza del vano scala e la parete su cui era stata realizzata non è interamente allineata ma presenta una rientranza di 19 cm.

Piano primo

- la porta finestra rilevata nel soggiorno sembra leggermente più stretta di quella riportata in planimetria catastale,
- il caposcala e i gradini di collegamento tra zona giorno e notte sono di geometria differente rispetto a quelli disegnati nei grafici catastali,
- non è stata rappresentata la porzione di parete che separa l'ingresso e la zona pranzo,
- la finestra del bagno piccolo è leggermente spostata, così come quelle delle camere 9 e 6,
- non sono chiaramente leggibili i valori delle altezze interne indicate in planimetria catastale,
- la parete esterna in corrispondenza dell'ingresso e della zona pranzo è stata leggermente arretrata,
- gli spessori murari sembrano diversi da quelli ricavati durante il rilievo eseguito dal CTU,

Catastalmente non sono stati raffigurati gli ambienti della soffitta. Non è stata disegnata la pertinenza esterna del fabbricato.

Regolarizzabili mediante: Deposito di nuova planimetria catastale.

Descrizione delle opere da sanare: Nel grafico devono essere corrette le seguenti difformità:

Piano terra

- il piccolo bagno posto a fianco del locale cucina è stato ridotto,
- anche l'attuale locale cucina appare di dimensioni ridotte rispetto a quelle disegnate in planimetria catastale, è incerta anche la posizione dell'ingresso al locale,

- di conseguenza l'ambiente che attualmente ospita il biliardo è più grande di quello rappresentato,
- è stato eliminato un piccolo w.c. e, in parte, sostituito con un camino integrato ad una parete in muratura attrezzata. È stata chiusa, o integrata, a quella della zona biliardo, la relativa finestra,
- sono state abbattute le pareti divisorie che disimpegnavano la scala rispetto all'attuale spazio soggiorno/pranzo,
- sembra siano state modificate dimensioni e posizione delle finestre dello spazio che ospita il biliardo,
- non sono chiaramente leggibili i valori delle altezze interne indicate in planimetria catastale,
- non è più presente l'apertura verso il garage in corrispondenza del vano scala e la parete su cui era stata realizzata non è interamente allineata ma presenta una rientranza di 19 cm.

Piano primo

- la porta finestra rilevata nel soggiorno sembra leggermente più stretta di quella riportata in planimetria catastale,
- il caposcala e i gradini di collegamento tra zona giorno e notte sono di geometria differente rispetto a quelli disegnati nei grafici catastali,
- non è stata rappresentata la porzione di parete che separa l'ingresso e la zona pranzo,
- la finestra del bagno piccolo è leggermente spostata, così come quelle delle camere 9 e 6,
- non sono chiaramente leggibili i valori delle altezze interne indicate in planimetria catastale,
- la parete esterna in corrispondenza dell'ingresso e della zona pranzo è stata leggermente arretrata,
- gli spessori murari sembrano diversi da quelli ricavati durante il rilievo eseguito dal CTU

Dovrà essere integrata la rappresentazione planimetrica anche con il livello soffitta.

- La pertinenza esterna, ovvero il mappale su cui insiste il fabbricato deve essere rappresentato graficamente. In questo caso essendo già esistenti due subalterni ed essendo quindi lo spazio esterno comune ad entrambi, sarà necessario presentare un nuovo elaborato planimetrico in cui figurerà anche il nuovo subalterno che sarà bene comune non censibile ai subalterni 1 e 2.
- Deposito di nuova planimetria catastale (con rappresentazione della soffitta): € 1 000,00 + 50 euro di spese + oneri e accessori (cassa previdenziale e Iva).
- Deposito di nuova elaborato planimetrico: € 400,00 + oneri e accessori (spesa condivisa con il corpo 1) Oneri Totali: € 1 587,20.

- **NOTA:** L'importo di € 1.587,20 è comprensivo di € 1000,00 per onorario tecnico abilitato, oneri di legge (5% cassa previdenziale più 22% di IVA), € 50,00 di spese catastali, € 200 per onorario tecnico abilitato e relativi oneri di legge (5% cassa previdenziale più 22% di IVA).

QUANTO AL FABBRICATO IDENTIFICATO AL FG.44 MAPP.519 SUB.1 (garage) cat. C/6 classe 5, consistenza 25 mq, piano terra, superficie catastale 25 mq. rendita € 109,75;

Confini: Il mappale 519 sub.1 confina a nord, nord-ovest, nord-est e sud-est, con stesso mappale sub.2 ed è interamente posto al di sotto del sub.2. Il mappale 519 confina a nord, nord-est, est e sud-est con part. 196, a sud-ovest 195 e a nord-ovest con strada pubblica, via Codena.

CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La scala di rappresentazione catastale non consente di apprezzare eventuali difformità di pochi centimetri delle misure. Graficamente il garage ha la stessa geometria di quella rilevata. È stata indicata l'altezza interna, lo spessore della scritta confonde la misura che sembra essere 2,80 m, mentre è stata rilevata un'altezza di 2,65 m. in planimetria catastale, nella parete che confina a nord-est con il sub.2, sono state rappresentate due aperture mentre, attualmente, ne è rimasta solo una. Inoltre, la stessa parete è stata disegnata tutta allineata sul posto; invece, è stata rilevata una rientranza di 19 cm. Non è stata disegnata la pertinenza esterna del fabbricato.

Regolarizzabili mediante: Deposito di nuova planimetria catastale.

Descrizione delle opere da sanare: Nel grafico deve essere corretta la misura dell'altezza interna, 2,65 m rilevati contro i presunti 2,80 indicati. Dovrà essere corretta la rappresentazione delle aperture sulla parete di confine sul sub.2 e la stessa geometria della tramezzatura. La pertinenza esterna, ovvero il mappale su cui insiste il fabbricato deve essere rappresentato graficamente. In questo caso essendo già esistenti due subalterni ed essendo quindi lo spazio esterno comune ad entrambi, sarà necessario presentare un nuovo elaborato planimetrico in cui figurerà anche il nuovo subalterno che sarà bene comune non censibile ai subalterni 1 e 2.

Deposito di nuova planimetria catastale: € 500,00.

Deposito di nuova elaborato planimetrico: € 400,00 + oneri e accessori (spesa condivisa con corpo 2)

Oneri Totali: € 756,20.

NOTA: L'importo di € 756,20 è comprensivo di € 350,00 per onorario tecnico abilitato, oneri di legge (5% cassa previdenziale più 22% di IVA), € 50,00 di spese catastali e 200 € per onorario tecnico abilitato, oneri di legge (5% cassa previdenziale più 22% di IVA).

CONFORMITÀ EDILIZIA: (corpo 1 e 2 perizia di stima)

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'unica pratica edilizia corredata da grafici con i quali poter fare un confronto con l'attuale stato di fatto è l'originaria Licenza di Costruzione n°1220 del 1965. Nel faldone sono stati visionati due differenti progetti di cui solo la seconda soluzione con il visto di approvazione. Il progetto è stato modificato a matita, probabilmente a seguito di sopralluogo dei tecnici comunali al termine dei lavori, il 14.07.1966. Analoga conferma è fornita dal verbale redatto dal tecnico accertatore del 14.07.1966. Esiste una oggettiva difficoltà interpretativa dei disegni di progetto poiché le modifiche apportate a matita non sempre corrispondono allo stato attuale dell'immobile sia planimetricamente che prospetticamente. Inoltre, alcuni prospetti non sono stati rappresentati e i grafici catastali, che dovrebbero servire come confronto con i disegni comunali, hanno una scala di definizione tale da non consentire una lettura dei disegni chiara in tutti i suoi particolari. Alcune variazioni disegnate a matita non sono state riscontrate sul posto e non sono state riportate in planimetria catastale e sembra che anche nel progetto comunale siano state dichiarate come non eseguite (es. il portico con archi non si capisce se sia mai stato realizzato). Si precisa comunque che presso il Comune di Carrara era piuttosto frequente correggere in questo modo le difformità realizzate rispetto al progetto presentato ed emerse durante il sopralluogo di verifica, a fine lavori, dei tecnici comunali. Tali variazioni a matita sono quindi da ritenersi come avallate dall'Ufficio Urbanistica a seguito della redazione del verbale del 14.07.1966. Per completezza si indicano le difformità tra i grafici di progetto e la situazione rilevata dalla CTU:

Piano Terra

1. la distribuzione interna è stata modificata, il locale WC attualmente è stato spostato in una diversa posizione, e al posto di quello di progetto è stato realizzato una parete d'arredo con camino incorporato,
2. il locale sotto la scala esterna di accesso al piano primo nei grafici non è accessibile mentre attualmente è dotato di una apertura senza infisso (nel catastale del 1980 l'accesso è indicato),
3. le altezze interne sono differenti,
4. è stato rappresentato solo a matita e a mano libera una porzione di ambiente seminterrato che ospita anche la scala a chiocciola di collegamento tra i vari livelli del fabbricato (nel catastale del 1980 questo volume è rappresentato coerentemente a quello disegnato a matita),
5. sono state misurate alcune lunghezze che si differenziano rispetto a quelle di progetto per più

del 2% concesso dalla normativa vigente.

Piano Primo

1. La scala interna che collega i due livelli di questo piano ha una sagoma differente da quella di progetto,
2. non sono state realizzate due partizioni interne in corrispondenza della scala al punto 1 (nella planimetria catastale non figurano),
3. non è stata rappresentata la scala a chiocciola, che è indicata solo a matita a piano terra,
4. non è stato realizzato il portico esterno ad archi che è stato disegnato a matita (non esiste nel catastale),
5. sono state indicate diverse modifiche di pareti o tramezzature e di misure solo a matita.

Prospetto Ovest

1. sono stati rappresentati due setti murari (uno in corrispondenza dell'angolo nord della casa e uno che dovrebbe affiancare la scala esterna di accesso al piano primo) esterni al fabbricato che però non sono stati mai costruiti,
2. è stata modificata la posizione di una finestra e due porta-finestra sono state trasformate in finestra a piano terra,
3. i parapetti del terrazzo sono differenti da quelli rappresentati,
4. non è stata indicata la canna fumaria del camino del salotto e del piano terra,
5. non è stato realizzato il portico disegnato a matita,
6. non è stato rappresentato il parcheggio esterno coperto dal giardino.

Prospetto Sud

1. Non sono state disegnate le due finestre del piano mansarda,
2. il tettuccio sopra la porta d'ingresso disegnato nei grafici è differente da quello realizzato,
3. non è stata realizzata la finestra a fianco della porta d'ingresso sebbene, essendo una delle modifiche eseguite a matita sul progetto originario, non si comprende bene se tale indicazione sia un infisso o semplicemente la graficizzazione della realizzazione del nuovo volume in oggetto,
4. a matita sono state modificate la porta finestra della sala e quella della zona pranzo in analogia a quelle realizzate, mentre a piano terra la porta posta a fianco dell'accesso al garage è stata modificata in finestra.

Regolarizzabili mediante: Pratica S.C.I.A. in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: La regolarizzazione dell'immobile comporterà una articolata ricostruzione di quanto effettivamente realizzato al momento della costruzione dell'immobile e quanto modificato nel tempo. Dovranno essere corrette tutte le difformità riscontrabili e potrà essere utile il confronto tra il progetto del 1965, l'accatastamento del 1980 e lo stato attuale. Le irregolarità, comunque, riguardano sia differenze planimetriche che di prospetto. Alcune modifiche sono già state registrate, riportate a matita e confermate dall'accatastamento del 1980. Alcune variazioni disegnate a matita non sono state però riscontrate sul posto e non sono state riportate in planimetria catastale e sembra che anche nel progetto comunale siano state dichiarate come non eseguite. **Attualmente il posto auto coperto non può essere sanato e dovrà essere reso inaccessibile con la chiusura dell'ingresso.**

Pratica C.I.L.A. (onorario tecnico abilitato): € 2.000,00

Sanzione prevista e diritti di segreteria: € 1.060,00

Oneri Totali: € 3.060,00 + oneri e accessori

Note sulla conformità edilizia:

Il piano mansarda non è stato rappresentato nei grafici di progetto ma in quanto sottotetto non agibile, a causa delle altezze rilevate, non si configura come una irregolarità urbanistica. Nella pertinenza del fabbricato è presente un manufatto agricolo (pollaio), che se realizzato antecedentemente al 1977 non necessita di nessuna autorizzazione urbanistica e quindi può essere mantenuto in essere.

Sono stati visionati gli aerofotogrammetrici presenti nel sito della regione Toscana ma la dimensione del manufatto e la posizione, tra la vegetazione, non consentono di individuare il bene; si intravede una macchia bianca nella stessa posizione nella presa fotografica del 1978 ma non è possibile avere certezza che corrisponda al pollaio. Se non fosse stato realizzato prima del 1977 dovrebbe essere demolito. Nel caso in cui la proprietà possedesse documentazione che attesti la realizzazione del posto auto coperto, attualmente insanabile, risalente al periodo di validità della Licenza Edilizia, e fosse in grado di assumersi la responsabilità di dichiararne la realizzazione al 1965/1966, anche per questo volume potrebbe essere perseguito il tentativo di sanatoria che dovrebbe comunque essere concordato con l'Ufficio Urbanistica del Comune.

STATO DI OCCUPAZIONE: L'immobile è occupato dal coniuge superstite titolare del diritto di abitazione ex art 540 c.c. Si precisa che tale diritto reale di godimento è opponibile alla procedura (giudizio di divisione) e persiste per tutta la durata della vita del beneficiario; pertanto, non si potrà dar corso alla liberazione dell'immobile né l'aggiudicatario potrà ottenere il rilascio forzoso.

LOTTO 2

Prezzo base: € 17.164,50

Offerta minima: € 12.873,38 pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

DIRITTO REALE POSTO IN VENDITA: PIENA PROPRIETÀ

DESCRIZIONE LOTTO: *(corpo 3 perizia di stima)* diritto della piena proprietà di locale ad uso commerciale-studio e ufficio privato sito in Carrara (MS) CAP: 54033, via Don Giovanni Minzoni s.n.c. identificato Fg. 42 Mapp. 424 Sub.4. categoria C/2, classe 9, consistenza 57 mq, superficie 70 mq, rendita € 276,72. Il bene fa parte di un fabbricato ubicato nelle immediate vicinanze del centro cittadino di Carrara, prospiciente via Don Giovanni Minzoni. L'ingresso avviene direttamente dallo spazio comune che costeggia tutto il livello a piano terra verso via Don Minzoni e su cui si affacciano gli altri fondi commerciali. In passato il locale è stato sede di un laboratorio di analisi e per esigenze di uso è stato frazionato con pareti prefabbricate in plastica e alluminio. Attualmente non sono ancora state smontate. Senza queste partizioni il corpo 3 è un unico ambiente in cui è stato realizzato, senza la presentazione di alcuna pratica edilizia, addossato alla parete più interna, un servizio igienico attrezzato con un wc e un lavabo. Esternamente al bagno è presente un altro punto acqua.

Confini: L'elaborato planimetrico catastale, che rappresenta la distribuzione dei vari subalterni all'interno del fabbricato, è parziale e non riporta la divisione e la relativa numerazione del piano terra. Non è quindi possibile descrivere quali subalterni confinano con quello oggetto di stima. Il mappale 424 confina a nord, nord-ovest con part. 421, a nord est con mapp.li 539, 702 e 704, a sud-ovest con strada pubblica, via Don Giovanni Minzoni. Inoltre, la particella è in parte secata dalla particella 642 nella porzione d'angolo posta a sud-est.

CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1. non è stato rappresentato il bagno
2. sono riportate alcune scritte non leggibili
3. dovrà inoltre essere fatta la variazione catastale da C/2 (magazzini e locali di deposito) ad A/10 (Uffici e studi privati)
4. gli spessori murari sembrano differenti
5. il pilastro centrale ha sagoma diversa da quella rilevata

6. il profilo delle pareti perimetrali in alcuni punti mostra rientranze o allineamenti differenti da quelle presenti in loco.

Regolarizzabili mediante: Deposito di nuova planimetria catastale.

Descrizione delle opere da sanare: Nei grafici deve essere disegnato il bagno, variati gli spessori murari, modificata la sagoma del pilastro e quella dell'intero locale, oltre a dover essere variata la categoria catastale.

Deposito di nuova planimetria catastale: € 500,00 + oneri e accessori

Oneri Totali: € 640,50

NOTA: L'importo di € 640,50 è comprensivo di € 500,00 per onorario tecnico abilitato, oneri di legge (5% cassa previdenziale più 22% di IVA) e € 50,00 di spese catastali.

STATO DI OCCUPAZIONE: L'immobile è libero da persone; in passato il locale è stato sede di un laboratorio di analisi e per esigenze di uso è stato frazionato con pareti prefabbricate in plastica e alluminio. Attualmente non sono ancora state smontate.

CONFORMITÀ EDILIZIA

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il progetto approvato nel 1970 rimane punto di riferimento per le dimensioni complessive del locale. Il verbale di sopralluogo del 29.12.1970 certifica lo stato dei luoghi conforme al progetto in terza variante depositato presso il Comune di Carrara. L'apparente incongruenza tra la data di ultimazione dei lavori (15.03.1970) e il deposito del progetto (22.12.1970) è giustificato dal fatto che all'epoca poteva accadere spesso che a lavori terminati venisse eseguito un ultimo deposito con le modifiche realizzate nel corso delle lavorazioni. Le attuali partizioni presenti sono amovibili quindi non costituiscono irregolarità edilizia. Nei disegni originali non esiste però il locale bagno che compare per la prima volta nel grafico allegato alla pratica del 1995 per il cambio di destinazione d'uso da magazzino a studio sanitario e uffici. Non è quindi chiaro quando siano stati eseguiti i relativi lavori. Non si capisce esattamente quali lunghezze indichino le misure riportate nel progetto del 1970. Queste ultime sono, comunque, leggermente differenti da quelle rilevate nonostante complessivamente rispettino il discostamento del 2% concesso per legge. Il locale, secondo la restituzione grafica eseguita dalla CTU in base alle misure rilevate, risulta leggermente inclinato rispetto al grafico di progetto. È comunque evidente che, la sagoma del bene, non è stata modificata dal momento della sua costruzione ad oggi, Bisogna inoltre ricordare che la presenza delle partizioni interne ha impedito di eseguire alcune misurazioni di verifica.

Regolarizzabili mediante: Pratica C.I.L.A. per comunicazione tardiva di opere interne (realizzazione del

servizio igienico)

Descrizione delle opere da sanare: Deve essere dichiarata la realizzazione del servizio igienico con la presentazione di una pratica C.I.L.A. che comporterà la corresponsione di una multa di € 1000,00, oltre alle spese relative all'onorario di un tecnico abilitato alla presentazione della pratica edilizia.

Pratica C.I.L.A. (onorario tecnico abilitato): € 1.500,00

Sanzione prevista e diritti di segreteria: € 1.060,00

Oneri Totali: € 2.560,00 + oneri e accessori

Note sulla conformità edilizia: Si precisa che le considerazioni relative alla conformità del bene sono limitate al solo subalterno visitato dalla CTU ma che la conformità del fabbricato al progetto della Licenza Edilizia del 1970, coinvolge anche gli altri subalterni non controllati, per ovvi motivi, dalla sottoscritta. Eventuali variazioni di infissi o chiusure di terrazze o altri interventi non autorizzati, potrebbero determinare non conformità al progetto.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: le spese sono di € 764/00 (con versamento di due rate di € 382/00 cadauna. Il tutto salvo conguaglio che risulterà nel rendiconto consuntivo; conguaglio alla data del 31.12.2025 ad € 229,26.

LOTTO 3

Prezzo base: € 23.798,77

Offerta minima: € 17.849,08 pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

DIRITTO REALE POSTO IN VENDITA: PIENA PROPRIETÀ

DESCRIZIONE LOTTO (corpo da 4 a 19 perizia di stima) diritto della piena proprietà di terreni siti in Carrara (MS) CAP: 54030 frazione: Codena, via Codena. I mappali appartenenti al catasto terreni sono distribuiti in gran parte nelle immediate vicinanze del fabbricato principale descritto al corpo 1 e 2 della perizia. Le particelle 195, 196, 198, 1293, 1296, 531, 205, 1297, 1301 e 1520 si trovano alle spalle della monofamiliare. I mappali 171 e 172 sono in prossimità della casa ma nella porzione di versante sotto la viabilità carrabile, via Codena. Le particelle 188, 187 e 190, sono leggermente separate dal resto della proprietà ma anch'esse si trovano lungo la strada che conduce a Codena. La zona è collinare, gran parte dei terreni sono sistemati a terrazzamento, quelli in prossimità dell'abitazione sono piantumati con ulivi gli altri invece sono occupati in prevalenza da vegetazione spontanea. La proprietà ha forma irregolare, e per quanto ha potuto vedere il CTU, non recintata. Il mappale 530 è un vecchio annesso agricolo

costituito da un fabbricato di dimensioni lorde esterne di 3,13 x 3,05 con altezza in gronda di 2,35 m. è realizzato in muratura con copertura in lastre presumibilmente di eternit poggianti su solaio in putrelle e laterizio. Il manufatto non ha pavimentazione e la porta di accesso è in metallo. Sul retro della residenza, sul mappale 196, è stato allestito un pollaio con una piccola porzione in muratura e coperto con pannelli di lamiera ondulata.

I terreni sono identificati al NCT del predetto Comune come segue:

Identificativo corpo 4: Terreno Fg.44 Mapp.171- agricolo sito in Carrara (MS) CAP: 54030 frazione:

Codena, via Codena

-sezione censuaria Carrara, foglio **44**, particella **171**, qualità pascolo cespugliato, classe U, superficie catastale 225 mq, reddito dominicale: € 0,06 (£ 113), reddito agrario: € 0,02 (£ 45)

Confini: Il mappale 171 confina a nord e nord-est con la part. 170, a sud-est con strada pubblica, via Codena e a sud-ovest con la part. 172.

Note generali sulla conformità catastale: La proprietà è unita e i vari mappali non sono fisicamente individuati quindi il mappale non è stato fisicamente identificato.

Identificativo corpo 5: Terreno Fg.44 Mapp.17 agricolo sito in Carrara (MS) CAP: 54030 frazione:

Codena, via Codena

sezione censuaria Carrara, foglio **44**, particella **172**, qualità pascolo cespugliato, classe U, superficie catastale 282 mq, reddito dominicale: € 0,07 (£ 141), reddito agrario: € 0,03 (£ 56)

Confini: Il mappale 172 confina a nord-est con le part. 171, a sud, ovest e nord-ovest con il mapp. 173, a sud-est con via Codena.

Note generali sulla conformità catastale: La proprietà è unita e i vari mappali non sono fisicamente individuati quindi il mappale non è stato fisicamente identificato.

Identificativo corpo 6: Terreno Fg.44 Mapp.187 agricolo sito in Carrara (MS) CAP: 54030 frazione:

Codena, via Codena

sezione censuaria Carrara, foglio **44**, particella **187**, qualità uliveto, classe 3, superficie catastale 541 mq, reddito dominicale: € 1,12 (£ 2.164), reddito agrario: € 1,82 (£ 3.517)

Confini: Il mappale 187 confina a nord-est con strada pubblica, via Codena, a sud-sud-est e sud-ovest con il mapp. 188, a nord-ovest con part. 186.

Note generali sulla conformità catastale: La proprietà è unita e i vari mappali non sono fisicamente individuati quindi il mappale non è stato fisicamente identificato.

Identificativo corpo 7: Terreno Fg.44 Mapp.188 agricolo sito in Carrara (MS) CAP: 54030 frazione:

Codena, via Codena

sezione censuaria Carrara, foglio **44**, particella **188**, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 461 mq, reddito dominicale: € 0,21 (£ 415), reddito agrario: € 0,07 (£ 138)

Confini: Il mappale 188 confina a nord-est e nord-ovest con la part. 187, a sud-ovest con fosso di Monterosso, oltre il quale si trova la part. 395, a sud-est con mapp. 442 e a nord-ovest con part. 186

Note generali sulla conformità catastale: La proprietà è unita e i vari mappali non sono fisicamente individuati quindi il mappale non è stato fisicamente identificato.

Identificativo corpo 8: Terreno Fg.44 Mapp.190 agricolo sito in Carrara (MS) CAP: 54030 frazione: Codena, via Codena

sezione censuaria Carrara, foglio **44**, particella **190**, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 448 mq, reddito dominicale: € 0,23 (£ 448), reddito agrario: € 0,12 (£ 224)

Confini: Il mappale 190 confina a nord-nord-est con strada dei marmi, oltre la quale si trova il mapp.206, a nord-ovest anche con part. 191, a sud-est con il mapp. 189, a sud-ovest con strada pubblica, via Codena.

Note generali sulla conformità catastale: La proprietà è unita e i vari mappali non sono fisicamente individuati quindi il mappale non è stato fisicamente identificato.

Identificativo corpo 9: Terreno Fg.44 Mapp.195 agricolo sito in Carrara (MS) CAP: 54030 frazione: Codena, via Codena

sezione censuaria Carrara, foglio **44**, particella **195**, qualità uliveto, classe 3, superficie catastale 631 mq, reddito dominicale: € 1,30 (£ 2.524), reddito agrario: € 2,12 (£ 4.102)

Confini: Il mappale 195 confina a nord-est con le part. 519, a est-nord-est con il mapp. 196, a sud-sud con la part. 194 e a sud-ovest, ovest e nord-ovest con strada pubblica, via Codena.

Note generali sulla conformità catastale: La proprietà è unita e i vari mappali non sono fisicamente individuati quindi il mappale non è stato fisicamente identificato.

Identificativo corpo 10: Terreno Fg.44 Mapp.196. agricolo sito in Carrara (MS) CAP: 54030 frazione: Codena via Codena

sezione censuaria Carrara, foglio **44**, particella **196**, qualità Uliveto, classe 3, superficie catastale 1.340 mq, reddito dominicale: € 2,77 (£ 5.360), reddito agrario: € 4,50 (£ 8.710)

Confini: Il mappale 196 confina a nord-est e a nord-ovest con le part. 197, a est-sud-est con il mapp. 198 e 1293, a sud-ovest con la part. 195 e a ovest con mapp. 519 e strada pubblica, via Codena. Il mappale 196 contiene il fabbricato diruto identificato al mapp.530.

Note generali sulla conformità catastale: La proprietà è unita e i vari mappali non sono fisicamente individuati quindi il mappale non è stato fisicamente identificato.

Identificativo corpo 11: Terreno Fg.44 Mapp.198 agricolo sito in Carrara (MS) CAP: 54030 frazione: Codena, via Codena

sezione censuaria Carrara, foglio **44**, particella **198**, qualità uliveto, classe 3, superficie catastale 813 mq, reddito dominicale: € 1,68 (£ 3.252), reddito agrario: € 2,73 (£ 5.285)

Confini: Il mappale 198 confina a nord-est con le part. 197, a sud-est con il mapp. 1297, a sud-sud-est con la part. 1296, a sud-ovest con mapp. 1293 e a ovest-nord-ovest con mapp. 196.

Note generali sulla conformità catastale: La proprietà è unita e i vari mappali non sono fisicamente individuati quindi il mappale non è stato fisicamente identificato.

Identificativo corpo 12: Terreno Fg.44 Mapp.205 agricolo sito in Carrara (MS) CAP: 54030 frazione: Codena, via Codena

sezione censuaria Carrara, foglio **44**, particella **205**, qualità bosco alto, classe 1, superficie catastale 1.420 mq, reddito dominicale: € 1,47 (£ 2.840), reddito agrario: € 0,66 (£ 1.278)

Confini: Il mappale 205 confina a nord e nord-est con le part. 203, a sud-est con il mapp. 210, a sud-ovest con la part. 1520 e a sud-ovest con mapp. 531.

Note generali sulla conformità catastale: La proprietà è unita e i vari mappali non sono fisicamente individuati quindi il mappale non è stato fisicamente identificato.

Identificativo corpo 13: Terreno Fg.44 Mapp.530. agricolo sito in Carrara (MS) CAP: 54030 frazione: Codena, via Codena

sezione censuaria Carrara, foglio **44**, particella **530**, qualità Fabb. diruto, superficie catastale 12 mq,

Confini: Il mappale 530 è completamente circondato dal mappale 196.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Durante il sopralluogo è stato eseguito rilievo metrico e fotografico dell'ingombro del piccolo manufatto ed è opinione del CTU che questo immobile non possa essere considerato un fabbricato diruto come definito dall'attuale categoria catastale poiché non ha le caratteristiche di questa tipologia di edifici.

Regolarizzabili mediante: Deposito di nuovo tipo mappale che permetta di accatastare l'immobile al Catasto fabbricati e non a quello terreni come nell'attuale identificativo catastale.

Descrizione delle opere da sanare: Nel nuovo accatastamento l'immobile passerà dal Catasto Terreni al Catasto Fabbricati e cambierà la categoria dell'immobile che diventerà un C/2 (magazzino).

Oneri Totali per presentazione nuovo tipo mappale: € 1 500,00 complessivi

Note: L importo di € 1500,0 è comprensivo di € 1276,19 per onorario tecnico abilitato, oneri di legge (5% cassa previdenziale più 22% di IVA) e € 160,00 di spese catastali.

Note generali sulla conformità catastale: quando fabbricati rurali versano in condizioni troppo deteriorate, vengono censiti con la qualità "fabbricato diruto". Il fabbricato in oggetto non ha le caratteristiche del fabbricato diruto sebbene il valore attribuibile a questo manufatto sia esiguo e il suo utilizzo possa essere solo legato alla attività agricola dei terreni circostanti.

CONFORMITA' EDILIZIA

Note sulla conformità edilizia: non sono state trovate pratiche edilizie relative a questo manufatto agricolo, se realizzato antecedentemente al 1977 non necessita di nessuna autorizzazione urbanistica e quindi può essere mantenuto in essere. Il relativo accatastamento lo dichiara come esistente in quanto fabbricato rurale dall'impianto meccanografico del 1974.

Sono stati visionati gli aerofotogrammetrici presenti nel sito della regione Toscana ma la dimensione del manufatto e la posizione, tra la vegetazione, non consentono di individuare il bene. Se non fosse stato realizzato prima del 1977 dovrebbe essere demolito.

Identificativo corpo 14: Terreno Fg.44 Mapp.531 agricolo sito in Carrara (MS) CAP: 54030 frazione: Codena, via Codena

sezione censuaria Carrara, foglio **44**, particella **531**, qualità bosco alto, classe 1, superficie catastale 800 mq, reddito dominicale: € 0,83 (£ 1.600), reddito agrario: € 0,37 (£ 720)

Confini: Il mappale 531 confina a nord-nord-est con la part. 203, a est-sud-est con il mapp. 205, a sud-ovest con la part. 1297 e a nord-nord-ovest con mapp. 197.

Note generali sulla conformità catastale: La proprietà è unita e i vari mappali non sono fisicamente individuati quindi non è stato fisicamente identificato.

Identificativo corpo 15: Terreno Fg.44 Mapp.1293 agricolo sito in Carrara (MS) CAP: 54030 frazione: Codena, via Codena

sezione censuaria Carrara, foglio **44**, particella **1293**, qualità uliveto, classe 3, superficie catastale 689 mq, reddito dominicale: € 1,42 (£ 2.756), reddito agrario: € 2,31 (£ 4.479)

Confini: Il mappale 1293 confina a nord e nord-est con mapp.198, a est con le part. 1296, a sud-est con il mapp. 1294, a sud-sud-ovest con la part. 193 e a sud-ovest con mapp. 194 e a ovest-nord-ovest con part. 196.

Note generali sulla conformità catastale: La proprietà è unita e i vari mappali non sono fisicamente

individuati quindi non è stato fisicamente identificato.

Identificativo corpo 16: Terreno Fg.44 Mapp.1296 agricolo sito in Carrara (MS) CAP: 54030 frazione: Codena, via Codena

sezione censuaria Carrara, foglio **44**, particella **1296**, qualità uliveto, classe 3, superficie catastale 234 mq, reddito dominicale: € 0,48 (£ 936), reddito agrario: € 0,79 (£ 1.521)

Confini: Il mappale 1296 confina a nord e nord-est con mapp.1297, a est-sud-est con la part. 1295, a sud-ovest con la part. 1293 e a nord-nord-ovest con mapp.198

Note generali sulla conformità catastale: La proprietà è unita e i vari mappali non sono fisicamente individuati quindi non è stato fisicamente identificato.

Identificativo corpo 17: Terreno Fg.44 Mapp.1297 agricolo sito in Carrara (MS) CAP: 54030 frazione: Codena, via Codena

sezione censuaria Carrara, foglio **44**, particella **1297**, qualità uliveto, classe 4, superficie catastale 1.686 mq, reddito dominicale: € 2,18 (£ 4.215), reddito agrario: € 3,48 (£ 6.744)

Confini: Il mappale 1297 confina a nord e nord-est con mapp. 531, a est-sud-est con la part. 1520, a sud-ovest con la part.1299, 1301, 1298 e 1296 e a ovest con mapp. 198.

Note generali sulla conformità catastale: La proprietà è unita e i vari mappali non sono fisicamente individuati quindi non è stato fisicamente identificato.

Identificativo corpo 18: Terreno Fg.44 Mapp.1301 agricolo sito in Carrara (MS) CAP: 54030 frazione: Codena, via Codena

sezione censuaria Carrara, foglio **44**, particella **1301**, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 127 mq, reddito dominicale: € 0,07 (£ 127), reddito agrario: € 0,03 (£ 64)

Confini: Il mappale 1301 confina a nord-ovest, nord e nord-est con mapp.1297 e a sud-ovest con la part. 1300.

Note generali sulla conformità catastale: La proprietà è unita e i vari mappali non sono fisicamente individuati quindi non è stato fisicamente identificato.

Identificativo corpo 19: Terreno Fg.44 Mapp.1520- agricolo sito in Carrara (MS) CAP: 54030 frazione: Codena, via Codena

-sezione censuaria Carrara, foglio **44**, particella **1520**, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 833 mq, reddito dominicale: € 0,43, reddito agrario: € 0,22

Confini: Il mappale 1520 confina a nord-est con mapp.205, a sud-est con la part. 544 e 1521, a sud-ovest con la part. 1521 e 206 e a nord-ovest con mapp. 1297.

Note generali sulla conformità catastale: La proprietà è unita e i vari mappali non sono fisicamente individuati quindi non è stato fisicamente identificato.

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

REGIME FISCALE DELLA VENDITA: Vendita immobiliare non soggetta all'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto (IVA) ai sensi del DPR 633/1972 Art. 10. e soggetto all'imposta di registro ipotecaria e catastale nella misura prevista dalla legge.

SI PRECISA che la trascrizione della domanda giudiziale di divisione non è da considerarsi formalità pregiudizievole, pertanto, la stessa non sarà oggetto di ordine di cancellazione all'emissione del decreto di trasferimento

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 12.11.2026 (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, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n.

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

ATTENZIONE

PRECISAZIONI

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

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

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

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

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

utilizzata per trasmettere l'offerta ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/15) sarà concretamente operativa.

Il presentatore – titolare della pec ordinaria- compilato il modulo web “Offerta Telematica”, firma il file XML dell’offerta completa di tutti gli allegati (il file prenderà la forma di “offertaintegrale.xml.p7m”). In questa fase, il Ministero controlla che al presentatore indicato nell’offerta sia associata la firma digitale utilizzata per firmare il file dell’offerta XML. **Il modulo web “Offerta Telematica” rende, quindi, disponibile la busta dell’offerta in formato zip.p7m (es. “offerta1234567.zip.p7m”). Il presentatore recupera la busta dell’offerta completa (in formato zip.p7m) tramite URL e chiave di accesso che trova al termine della compilazione dell’offerta telematica. Il file -in formato zip.p7m- dovrà essere inviato nei termini previsti, al Ministero tramite pec all’indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it (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 minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e la delibera;
- se 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 R.G. 1018/17 (indicazione numero lotto) al seguente IBAN IT29L087262450000000201652** l'importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Tribunale di Massa Giudizio di divisione R.G. 1018/17 cauzione"

(indicazione numero lotto) 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 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 dinanzi a sé per il medesimo giorno **13.11.2026 ore 09.00** ove, disporrà in ordine ai futuri esperimenti di vendita secondo le direttive impartite nell'ordinanza di vendita e delega.

SI PRECISA:

- che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**
- che nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministro della Giustizia ai sensi dell'art. 15 primo comma, D.M. n° 32/2015, l'offerta sia formulata mediante invio all'indirizzo a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail indicato dal professionista delegato.
- che nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati, ai sensi dell'art. 15 primo comma, D.M. n° 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita ;
- che il presentatore, quale soggetto che compila ed eventualmente firma l'offerta telematica prima di presentarla con specificato titolo per ciascun offerente, può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita;

SALDO PREZZO e SPESE DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà depositare **mediante bonifico bancario** sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta, con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine del bonifico, **oppure** potrà consegnare al professionista delegato un assegno **circolare non trasferibile intestato a Tribunale di Massa Giudizio di divisione R.G. 1018/17 (indicazione numero lotto)** 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 R.G. 1018/17 (indicazione numero lotto) 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.

*** **

- 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. CTPRRT68S52B832O, 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 SPORTELLLO 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

I La partecipazione alla vendita implica:

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

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

- -pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia, in area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche";

- pubblicazione sui siti internet: www.asteannunci.it 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 02.08.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Roberta Catapiani