



## **TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MASSA**

**Procedura Esecutiva Immobiliare RG.25/2021**

**Giudice dell'esecuzione: Dr. Giulio Lino Maria Giuntoli**

**Custode Giudiziario: Dott. Roberto Serafini**

**Delegato alla Vendita: Dott. Roberto Serafini**

### **AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**CON GARA**

#### **SINCRONA TELEMATICA**

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto Dott. Roberto Serafini C.F. SRFRT66D06L833N con studio in Pietrasanta (LU) via Aurelia Nord Km 367 (tel. 0584/361559 - fax 0584/361560) mail: [serross@tiscali.it](mailto:serross@tiscali.it) PEC [serafini.roberto@pec.it](mailto:serafini.roberto@pec.it) nella qualità di professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta delega del Giudice dell'Esecuzione, al compimento delle operazioni di vendita nella procedura di cui in epigrafe,

#### **AVVISA**

che il giorno **19/12/2025 alle ore 11.00**, presso il Tribunale di Massa Piazza De Gasperi 1 -Palazzo di Giustizia, piano 1, presso l'aula delle udienze civili, o altra eventuale, procederà alla vendita telematica **sincrona** tramite la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

## LOTTO UNO

**Prezzo base: € 525.234,38**

**(Euro cinquecentoventicinquemiladuecentotrentaquattro/38)**

**Prezzo Offerto Minimo ritenuto ammissibile: € 393.925,79**

**(Euro trecentonovantatremilanovecentoventicinque/79) (pari al 75% del prezzo base).**

**Cauzione: almeno il 10% del prezzo offerto**

**In caso di gara per pluralità di offerte: offerta minima in aumento € 10.000,00 (Euro diecimila/00)**

### **DESCRIZIONE LOTTO:**

**Diritto reale posto in vendita: Diritto di piena proprietà (per la quota totale di 1/1) di Fondo commerciale disposto a piano terra (subalterni 152, 153, 154) e n. 6 posti auto pertinenziali ubicati nell'auto-rimessa interrata (subalterni 112, 113, 114, 115, 116, 117) siti in Montignoso (MS) frazione di Renella (ex Tassara), via Nerino Garbuio n.97.**

Il compendio immobiliare pignorato si colloca nell'area denominata ex Tassara (dalla denominazione della Cava dismessa dalla quale si estraeva materiale inerte per edilizia), in quella striscia di territorio racchiusa tra la Strada Statale S1 Aurelia a Sud-Ovest, la fascia collinare a Nord-Est e l'alveo del Fosso Ginese, che lambisce l'area lungo il suo perimetro Nord Ovest e Sud Ovest (parallelamente alla viabilità pubblica). I beni staggiti fanno parte del comparto edificatorio denominato "47R" a destinazione mista produttiva, espositiva, commerciale – direzionale e costituiscono la quasi totalità del Lotto n. 10 (di cui al P.O.C. approvato in data 23/07/2003 con delibera n. 201 e successiva variante) realizzato nell'ambito dell'intervento edilizio autorizzato con P.d.C. n 2433 del 22/09/2005. Il compendio staggito, a destinazione commerciale e direzionale, è collocato in fregio alla viabilità pubblica ed è composto da tre corpi di fabbrica denominati A, B e C sviluppati su quattro livelli di cui tre fuori terra, con un'ampia corte comune caratterizzata da aree a parcheggio realizzate con blocchetti in cls prefabbricati marciapiedi e scale pavimentati in klinker che consentono l'accesso al fabbricato. A piano terra, rialzato di circa 0.90 m rispetto al piano di campagna, si collocano i beni a destinazione commerciale (attualmente sono individuabili n. 5 attività), al piano superiore si sviluppano gli uffici e a quello interrato è presente l'autorimessa, realizzata ai sensi della L. 122 del 1989 come meglio di seguito descritto. **Il blocco C** (posto ad Est) è composto da locali a destinazione commerciale a piano terra e da 15 uffici di varia metratura a piano primo e sottotetto. Ai locali ubicati a piano terra si

accede direttamente dalle pertinenze esterne, mentre tramite un atrio comune con relativo vano scala e ascensore si raggiungono i locali posti a livello superiore. I beni collocati a questo livello sono serviti da un corridoio comune che consente l'accesso alle singole unità immobiliari ognuna dotata di locali ad uso ufficio, balcone, servizio igienico e vano sottotetto accessibile mediante scala a chiocciola. **Il blocco B** centrale è il più piccolo ed è anch'esso composto da locali a destinazione commerciale a piano terra e da 8 uffici di varia metratura a piano primo e sottotetto. Analogamente al blocco C ai locali ubicati a piano terra si accede direttamente dal marciapiede perimetrale al fabbricato, mentre tramite un atrio comune con relativo vano scala e ascensore si raggiungono i locali posti a livello superiore. I beni collocati a questo livello sono serviti da un corridoio comune che consente l'accesso alle singole unità immobiliari dotate di locali ad uso ufficio, balcone, servizio igienico e vano sottotetto accessibile mediante scala a chiocciola. **Il blocco A**, posto nell'estremità Ovest presenta caratteristiche distributive e dimensionali analoghe a quelle del blocco C (ad esso speculare). Anch'esso a piano terra è caratterizzato da locali a destinazione commerciale mentre a piano primo, al quale si accede mediante atrio comune con relativo vano scala e ascensore, le previste unità immobiliari destinate ad ufficio autorizzate e raggiungibili mediante disimpegno di collegamento, ad oggi risultano ancora allo stato grezzo. Le stesse risultano infatti ancora carenti di finiture ed impianti tanto da non consentirne l'accatastamento definitivo. Ad oggi risultano presenti esclusivamente le pareti di separazione tra le singole unità e quelle che, al loro interno, definiscono i servizi igienici. Mancando anche le scale di collegamento ai rispettivi sottotetti gli stessi, attualmente non risultano accessibili.

Ogni unità immobiliare finita risulta indipendente sia dal punto di vista funzionale che impiantistico, infatti ognuna di esse risulta dotata di autonomo impianto di climatizzazione con pompa di calore elettrica. Dai tre vani scala si può raggiungere direttamente l'autorimessa interrata che si sviluppa sotto il sedime del fabbricato e del marciapiede rialzato di pertinenza e che risulta composta da n. 95 posti auto (87 dei quali compresi tra gli immobili staggiti) raggiungibili da una corsia di manovra larga circa 7 m e a cui si accede tramite due rampe carrabili poste sui 2 lati corti opposti del fabbricato e che consentono di raggiungere l'area di manovra comune esterna, posta al livello superiore (quota strada).

**In dettaglio la proprietà può così essere rappresentata:**

**Fondo commerciale disposto a piano terra (subalterni 152,153,154) e n. 6 posti auto pertinenziali ubicati nell'auto-rimessa interrata (subalterni 112, 113, 114, 115, 116, 117) siti in Montignoso (MS) frazione di Renella (ex Tassara), via Nerino Garbuio n.97. Il lotto in vendita è così identificato:**

- A) Categoria: Fondo commerciale (C1) identificato al Catasto Fabbricati del comune di Montignoso al foglio 16, particella 967, subalterno 152, consistenza mq 283, categoria C/1, classe 7, piano T, rendita 8.740,21, indirizzo Via Nerino Garbuio Comune Montignoso (MS).
- B) Categoria: Fondo commerciale (C1) identificato al Catasto Fabbricati del comune di Montignoso al foglio 16, particella 967, subalterno 153, consistenza mq 231, categoria C/1, classe 7, piano T, rendita 7.134,23, indirizzo Via Nerino Garbuio Comune Montignoso (MS).
- C) Categoria: Fondo commerciale (C1) identificato al Catasto Fabbricati del comune di Montignoso al foglio 16, particella 967, subalterno 154, consistenza mq 31, categoria C/1, classe 7, piano T, rendita 957,41, indirizzo Via Nerino Garbuio Comune Montignoso (MS).
- D) Categoria: Posto auto (C6) identificato al Catasto Fabbricati del comune di Montignoso al foglio 16, particella 967, subalterno 112, consistenza mq 21, categoria C/6, classe 3, piano S1, rendita 50,97, indirizzo Via Nerino Garbuio Comune Montignoso (MS).
- E) Categoria: Posto auto (C6) identificato al Catasto Fabbricati del comune di Montignoso al foglio 16, particella 967, subalterno 113, consistenza mq 22, categoria C/6, classe 3, piano S1, rendita 53,40, indirizzo Via Nerino Garbuio Comune Montignoso (MS).
- F) Categoria: Posto auto (C6) identificato al Catasto Fabbricati del comune di Montignoso al foglio 16, particella 967, subalterno 114, consistenza mq 21, categoria C/6, classe 3, piano S1, rendita 50,97, indirizzo Via Nerino Garbuio Comune Montignoso (MS).
- G) Categoria: Posto auto (C6) identificato al Catasto Fabbricati del comune di Montignoso al foglio 16, particella 967, subalterno 115, consistenza mq 21, categoria C/6, classe 3, piano S1, rendita 50,97, indirizzo Via Nerino Garbuio Comune Montignoso (MS).
- H) Categoria: Posto auto (C6) identificato al Catasto Fabbricati del comune di Montignoso al foglio 16, particella 967, subalterno 116, consistenza mq 22, categoria C/6, classe 3, piano S1, rendita 53,40, indirizzo Via Nerino Garbuio Comune Montignoso (MS).
- I) Categoria: Posto auto (C6) identificato al Catasto Fabbricati del comune di Montignoso al foglio 16, particella 967, subalterno 117, consistenza mq 21, categoria C/6, classe 3, piano S1, rendita 50,97, indirizzo Via Nerino Garbuio Comune Montignoso (MS).

Il Lotto 1 in esame è ubicato in parte nel Blocco A (a ponente del compendio) e in parte nel "B" centrale ed è costituito da tre unità immobiliari poste a piano terra censite con il sub 152, 153 e 154, e sei posti auto ubicati nell'autorimessa interrata.

Gli immobili, a cui si accede direttamente da piano terra con ingresso indipendente per ognuno, ad

oggi ospitano gli spazi di servizio per una palestra e relativi locali accessori di seguito descritti: sub 152 (complessivamente una superficie netta pari a circa 305 mq): composto da reception e adiacente disimpegno tramite cui si accede alle due sale principali” e ad una sala più piccola (denominate rispettivamente “sala 1”, “sala 2” e “sala personal trainer” nella planimetria di rilievo), nonché da un blocco centrale di servizi per gli utenti distinti per sesso, ognuno dei quali composto da spogliatoio, bagno (completo di wc e lavabo) e 2 docce. Nella porzione Nord dell’immobile sono dislocati inoltre i servizi per il personale, distinti anch’essi per sesso (ognuno costituito da spogliatoio e servizio igienico con wc e lavabo) ed un locale tecnico accessibile direttamente dall’esterno. Sub 153 (complessivamente una superficie netta pari a circa 152 mq): composto da reception tramite cui si accede direttamente ad un’unica sala principale e, mediante un disimpegno ad un blocco di servizi per gli utenti distinti per sesso, ognuno dei quali composto da spogliatoio, bagno (completo di wc e lavabo) e 2 docce. Il servizio per il personale è unico e costituito da spogliatoio e servizio igienico con wc doccia e lavabo è accessibile direttamente dall’ingresso.

Per entrambi gli immobili sopra descritti tutti gli ambienti principali sono pavimentati in parquet mentre per gli spazi di servizio sono state utilizzate piastrelle in gres sia per i pavimenti che per i rivestimenti. Il sub 154 è costituito da un unico ambiente con superficie netta pari a circa 34 mq, con accesso diretto dall’esterno e attualmente utilizzato come locale di sgombero/deposito.

I posti auto censiti con i subalterni 112, 113, 114, 115, 116 e 117 (individuati sul posto rispettivamente con i numeri 38, 37, 36, 35, 34 e 15) sono dotati di archetti anti sosta, e risultano ubicati nell’autorimessa interrata, accessibile mediante le rampe carrabili esterne. Da tale livello interrato è possibile raggiungere direttamente il piano terra, ove risultano ubicati gli immobili sopra descritti, attraverso i vani scala del blocco “B”, censito con il sub 134 (BCNC), oppure del blocco “A”, censito con il sub 133 (BCNC). Si precisa inoltre che nel LOTTO si intende ricompresa altresì una quota di comproprietà sull’area e su tutti i vani, spazi, servizi, impianti ed enti comuni, quali per legge, uso, destinazione e regolamento di condominio

### **Disponibilità del bene**

L’immobile è occupato con contratto opponibile alla procedura.

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.

## **Confini**

**Subalterno 152:** Lato Nord-Ovest sub 140 (immobile altra proprietà), lati Nord-Est, Sud-Ovest e Sud-Est (parte) corte e marciapiedi censiti al sub 136 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mapp. 967), Sud-Est (parte) sub 153 (immobile stessa proprietà, medesimo LOTTO 1)

**Subalterno 153:** Lati Nord-Est, Sud-Ovest (parte) e Nord-Ovest (parte) corte e marciapiedi censiti al sub 136 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mapp. 967), Nord-Ovest (parte) sub 152 (immobile stessa proprietà, medesimo LOTTO 1), Sud-Ovest (parte) e Sud-Est (parte) sub 154 (immobile stessa proprietà, medesimo LOTTO 1), Sud-Ovest (parte) vano scale censito al sub 134 (Bene Comune Non Censibile ai sub 5, da 14 a 21, da 37 a 131 e 144, 153 e 154) e Sud-Est (parte) sub 146 (immobile stessa proprietà, LOTTO 2).

**Subalterno 154:** Lati Nord-Ovest e Nord-Est sub 153 (immobile stessa proprietà, medesimo LOTTO 1), lato Sud-Est sub 134 (scale da S1 a PT, disimpegno e locale contatori a PT del blocco B - BCNC ai sub 5, da 14 a 21, da 37 a 131 e 144, 153 e 154) e sub 137 (rampa scale da PT a P1 e corridoio a P1 - BCNC ai sub da 14 a 21) e lato Sud-Ovest corte e marciapiedi censiti al sub 136 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mapp. 967).

**Subalterno 112:** Lato Nord-Ovest, sub 113 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 1), lato Nord-Est area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967), lato Sud-Est sub 111 (posto auto stessa proprietà, LOTTO 10) e lato Sud-Ovest muro contro terra.

**Subalterno 113:** Lato Nord-Ovest, sub 114 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 1), lato Nord-Est area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967), lato Sud-Est sub 112 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 1) e lato Sud-Ovest muro contro terra.

**Subalterno 114:** Lato Nord-Ovest, sub 115 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 1), lato Nord-Est area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967), lato Sud-Est sub 113 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 1) e lato Sud-Ovest muro contro terra.

**Subalterno 115:** Lato Nord-Ovest, sub 116 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 1), lato Nord-Est area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967), lato Sud-Est sub 114 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 1)) e lato Sud-Ovest muro contro terra.

**Subalterno 116:** Lato Nord-Ovest, sub 117 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 1), lato Nord-Est area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967), lato Sud-Est sub 115 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 1) e lato Sud-Ovest muro contro terra.

**Subalterno 117:** Lato Nord-Ovest, sub 118 (posto auto stessa proprietà, LOTTO 23), lato Nord-Est area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967), lato Sud-Est sub 116 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 1) e lato Sud-Ovest muro contro terra

### **Situazione urbanistica e catastale:**

#### **Conformità Catastale**

Le lievi difformità catastali rilevate nei singoli mappali facenti parte dei Lotti dal n. 1 al n. 23 in vendita (dettagliatamente individuate dell'elaborato peritale in atti dell'Ing. Davide Ambrosini) sono regolarizzabili mediante interventi di manutenzione straordinaria di cui al comma b) dell'art. 135 - Opere ed interventi soggetti a SCIA – della L.R. 65/2014 per i quali la legge prevede oggi la presentazione obbligatoria di una Segnalazione Certificata di Attività (SCIA). Pertanto le stesse risultano assentibili ai sensi dell'art. 209, comma 1, della L.R. Toscana N. 65/14. Nella CTU agli atti sono evidenziati gli oneri necessari per le regolarizzazioni dei singoli mappali.

#### **Conformità Edilizia**

Si precisa che una parte del resede condominiale adibita a parcheggio comune all'interno della recinzione del complesso immobiliare, insiste su un tratto del corso d'acqua denominato "Fosso Ginese" o "Fossa Fiorentina" di proprietà del Demanio Idrico Statale, e che, conseguentemente, da tale occupazione derivano oneri a carico del complesso edilizio in oggetto, ovvero oneri a cui, i vari condomini del medesimo complesso, dovranno farvi fronte pro-quota secondo le relative tabelle condominiali. Ai fini di una più corretta e approfondita comprensione di quanto qui evidenziato nonché delle ulteriori possibili connesse conseguenze, si rimanda integralmente alla specifica nota prodotta al riguardo dalla Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Toscana Nord (a firma del Dirigente del settore, Ing. Enzo Di Carlo), allegata alla CTU dell'Ing. Davide Ambrosini (cfr. Allegato 18). La necessità che la suddetta nota venga correttamente compresa e soppesata, deriva proprio dalle ulteriori importanti evidenze che dalla stessa

emergono, quali:

- L'avvenuto rilascio della autorizzazione idraulica n. 472 del 14/09/2006 da parte della Provincia di Massa Carrara, con la quale venivano assentiti, in linea idraulica, i lavori aventi ad oggetto la "rettificazione e la tombinatura" del sopra richiamato corso d'acqua denominato "Fosso Ginese" o "Fossa Fiorentina";
- La mancata conclusione dell'iter concessorio delle medesime opere idrauliche di cui sopra, ovvero l'attuale occupazione senza titolo delle relative aree del Demanio Idrico;
- L'entità dell'indennità annua di occupazione delle stesse (quantificate pari a circa € 4.200,00 dalla stessa Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Toscana Nord, nell'ambito delle proprie preliminari valutazioni);
- La ragionevole prossima attivazione dei necessari e conseguenti provvedimenti di polizia idraulica (sanzioni e richiesta di ripristino dello stato dei luoghi) nonché il recupero delle indennità pregresse di occupazione senza titolo, queste ultime quantificate pari a circa 23.500 € (salvo interessi e sanzioni ed ulteriori verifiche sul posto);
- Ragionevole probabilità che, a seguito di ulteriori indagini/verifiche e a conclusione di apposito iter istruttorio portati avanti dal medesimo Settore, vengano richiesti/imposti interventi che riducano la lunghezza del tratto tombato con ripristino del corso d'acqua a cielo aperto, il tutto al fine di rendere compatibile i lavori di tombinatura già svolti (ovvero legittimati con la sopra richiamata autorizzazione idraulica) con le attuali norme vigenti l'uso dell'area di che trattasi di proprietà del Demanio.

### **Condominio**

Il fabbricato ha gestione condominiale – Spesa condominiale pregressa € 1.010,08.

**Il tutto come meglio descritto nella perizia in atti ed allegati a firma dell'esperto Ing. Davide Ambrosini, atti ed allegati ai quali si rimanda integralmente.**



## LOTTO TRE

**Prezzo base: € 89.437,50**

**(Euro ottantanovemilaquattrocentotrentasette/50)**

**Prezzo Offerto Minimo ritenuto ammissibile: € 67.078,13**

**(Euro sessantasettemilasettantotto/13) (pari al 75% del prezzo base).**

**Cauzione: almeno il 20% del prezzo offerto**

**In caso di gara per pluralità di offerte: offerta minima in aumento € 2.000,00 (Euro duemila/00)**

### **DESCRIZIONE LOTTO:**

**Diritto reale posto in vendita: Diritto di piena proprietà (per la quota totale di 1/1) di Fondo commerciale disposto a piano terra (subalterno 12) e n. 1 posto auto pertinenziale ubicato nell'auto-rimessa interrata (subalterno 95) siti in Montignoso (MS) frazione di Renella (ex Tassara), via Nerino Garbuio n.97.**

Il compendio immobiliare pignorato si colloca nell'area denominata ex Tassara (dalla denominazione della Cava dismessa dalla quale si estraeva materiale inerte per edilizia), in quella striscia di territorio racchiusa tra la Strada Statale S1 Aurelia a Sud-Ovest, la fascia collinare a Nord-Est e l'alveo del Fosso Ginese, che lambisce l'area lungo il suo perimetro Nord Ovest e Sud Ovest (parallelamente alla viabilità pubblica). I beni staggitati fanno parte del comparto edificatorio denominato "47R" a destinazione mista produttiva, espositiva, commerciale – direzionale e costituiscono la quasi totalità del Lotto n. 10 (di cui al P.O.C. approvato in data 23/07/2003 con delibera n. 201 e successiva variante) realizzato nell'ambito dell'intervento edilizio autorizzato con P.d.C. n 2433 del 22/09/2005. Il compendio staggitato, a destinazione commerciale e direzionale, è collocato in fregio alla viabilità pubblica ed è composto da tre corpi di fabbrica denominati A, B e C sviluppati su quattro livelli di cui tre fuori terra, con un'ampia corte comune caratterizzata da aree a parcheggio realizzate con blocchetti in cls prefabbricati marciapiedi e scale pavimentati in klinker che consentono l'accesso al fabbricato. A piano terra, rialzato di circa 0.90 m rispetto al piano di campagna, si collocano i beni a destinazione commerciale (attualmente sono individuabili n. 5 attività), al piano superiore si sviluppano gli uffici e a quello interrato è presente l'autorimessa, realizzata ai sensi della L. 122 del 1989 come meglio di seguito descritto. **Il blocco C** (posto ad Est) è composto da locali a destinazione commerciale a piano terra e da 15 uffici di varia metratura a piano primo e sottotetto. Ai locali ubicati a piano terra si

accede direttamente dalle pertinenze esterne, mentre tramite un atrio comune con relativo vano scala e ascensore si raggiungono i locali posti a livello superiore. I beni collocati a questo livello sono serviti da un corridoio comune che consente l'accesso alle singole unità immobiliari ognuna dotata di locali ad uso ufficio, balcone, servizio igienico e vano sottotetto accessibile mediante scala a chiocciola. **Il blocco B** centrale è il più piccolo ed è anch'esso composto da locali a destinazione commerciale a piano terra e da 8 uffici di varia metratura a piano primo e sottotetto. Analogamente al blocco C ai locali ubicati a piano terra si accede direttamente dal marciapiede perimetrale al fabbricato, mentre tramite un atrio comune con relativo vano scala e ascensore si raggiungono i locali posti a livello superiore. I beni collocati a questo livello sono serviti da un corridoio comune che consente l'accesso alle singole unità immobiliari dotate di locali ad uso ufficio, balcone, servizio igienico e vano sottotetto accessibile mediante scala a chiocciola. **Il blocco A**, posto nell'estremità Ovest presenta caratteristiche distributive e dimensionali analoghe a quelle del blocco C (ad esso speculare). Anch'esso a piano terra è caratterizzato da locali a destinazione commerciale mentre a piano primo, al quale si accede mediante atrio comune con relativo vano scala e ascensore, le previste unità immobiliari destinate ad ufficio autorizzate e raggiungibili mediante disimpegno di collegamento, ad oggi risultano ancora allo stato grezzo. Le stesse risultano infatti ancora carenti di finiture ed impianti tanto da non consentirne l'accatastamento definitivo. Ad oggi risultano presenti esclusivamente le pareti di separazione tra le singole unità e quelle che, al loro interno, definiscono i servizi igienici. Mancando anche le scale di collegamento ai rispettivi sottotetti gli stessi, attualmente non risultano accessibili.

Ogni unità immobiliare finita risulta indipendente sia dal punto di vista funzionale che impiantistico, infatti ognuna di esse risulta dotata di autonomo impianto di climatizzazione con pompa di calore elettrica. Dai tre vani scala si può raggiungere direttamente l'autorimessa interrata che si sviluppa sotto il sedime del fabbricato e del marciapiede rialzato di pertinenza e che risulta composta da n. 95 posti auto (87 dei quali compresi tra gli immobili staggiti) raggiungibili da una corsia di manovra larga circa 7 m e a cui si accede tramite due rampe carrabili poste sui 2 lati corti opposti del fabbricato e che consentono di raggiungere l'area di manovra comune esterna, posta al livello superiore (quota strada).

**In dettaglio la proprietà può così essere rappresentata:**

**Fondo commerciale disposto a piano terra (subalterno 12) e n. 1 posto auto pertinenziale ubicato nell'auto-rimessa interrata (subalterno 95) siti in Montignoso (MS) frazione di Renella (ex Tassara), via Nerino Garbuio n.97.**

**Il lotto in vendita è così identificato:**

**A) Categoria: Fondo commerciale (C1) identificato al Catasto Fabbricati del comune di Montignoso al foglio 16, particella 967, subalterno 12, consistenza mq 90, categoria C/1, classe 7, piano 1-2, rendita 2.779,57, indirizzo Via Nerino Garbuio Comune Montignoso (MS).**

**B) Categoria: Posto auto (C6) identificato al Catasto Fabbricati del comune di Montignoso al foglio 16, particella 967, subalterno 95, consistenza mq 21, categoria C/6, classe 3, piano S1, rendita 50,97, indirizzo Via Nerino Garbuio Comune Montignoso (MS).**

Il Lotto 3 in esame è ubicato nel Blocco C (a levante del compendio) ed è costituito da una unità immobiliare posta a piano terra e censita con il sub 12 ed un posto auto ubicato nell'autorimessa interrata. L'immobile, a cui si accede attraverso la corte comune (censita con il sub 136) disposta a piano terra, ha una superficie calpestabile pari a circa 101 mq, ed è costituito da un unico locale articolato, mediante una parete di separazione, in due ambienti destinati attualmente a sala ristorazione, con dimensioni pari a circa 64 mq, e una cucina di dimensioni pari a circa 14 mq. Quest'ultima è dotata di una piccola dispensa, tramite cui si accede ai locali di servizio per il personale (spogliatoio e servizio igienico dotato di wc e lavabo). Il servizio igienico per l'utenza (dotato di wc e lavabo) risulta invece accessibile dalla sala principale mediante un antibagno con lavabo. L'immobile sopra descritto è pavimentato in piastrelle di gres, mentre, nel servizio igienico per il personale sono state utilizzate piastrelle in ceramica sia per i pavimenti che per i rivestimenti. Il servizio igienico per l'utenza ha pavimento in gres e le pareti sono rivestite di vernice lavabile. Nel controsoffitto, realizzato a varie altezze e con materiali diversi (cartongesso in lastre rasate per la parte della sala e in "quadrotti" per la zona di servizio), sono alloggiati gli impianti elettrico e di climatizzazione del locale. La cucina è inoltre dotata di arredi e accessori specifici per l'attività di bar-ristorazione (non oggetto di pignoramento), nonché di impianto di aspirazione, del quale non è stata rilevata la funzionalità. Il posto auto censito con il sub 95 (individuato sul posto con il numero 73) è dotato di archetto anti sosta, e risulta ubicato nell'autorimessa interrata accessibile mediante le rampe carrabili esterne. Da tale livello interrato è possibile raggiungere direttamente il piano terra, ove è ubicato l'immobile sopra descritto, attraverso il vano scala del blocco "C", censito con il sub 135 (BCNC). Si precisa inoltre che nel LOTTO si intende ricompresa altresì una quota di comproprietà sull'area e su tutti i vani, spazi, servizi, impianti ed enti comuni, quali per legge, uso, destinazione e regolamento di condominio.

### **Disponibilità del bene**

L'immobile è occupato con contratto opponibile alla procedura.

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.

### **Confini**

**Subalterno 12:** Lato Nord-Ovest sub 144 (immobile stessa proprietà, LOTTO 2), lati Nord-Est e lato Sud-Est sub 13 (immobile altra proprietà) e lato Sud-Ovest corte comune e marciapiedi censiti al sub 136 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mapp. 967)

**Subalterno 95:** Lato Nord-Ovest sub 96 (immobile altra proprietà), lato Nord-Est e Sud-Est area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967), lato Nord-Ovest muro contro terra.

### **Situazione urbanistica e catastale:**

#### **Conformità Catastale**

Le lievi difformità catastali rilevate nei singoli mappali facenti parte dei Lotti dal n. 1 al n. 23 in vendita (dettagliatamente individuate dell'elaborato peritale in atti dell'Ing. Davide Ambrosini) sono regolarizzabili mediante interventi di manutenzione straordinaria di cui al comma b) dell'art. 135 - Opere ed interventi soggetti a SCIA – della L.R. 65/2014 per i quali la legge prevede oggi la presentazione obbligatoria di una Segnalazione Certificata di Attività (SCIA). Pertanto le stesse risultano assentibili ai sensi dell'art. 209, comma 1, della L.R. Toscana N. 65/14. Nella CTU agli atti sono evidenziati gli oneri necessari per le regolarizzazioni dei singoli mappali.

#### **Conformità Edilizia**

Si precisa che una parte del resede condominiale adibita a parcheggio comune all'interno della recinzione del complesso immobiliare, insiste su un tratto del corso d'acqua denominato "Fosso Ginese" o "Fossa Fiorentina" di proprietà del Demanio Idrico Statale, e che, conseguentemente, da tale occupazione derivano oneri a carico del complesso edilizio in oggetto, ovvero oneri a cui, i vari condomini del medesimo complesso, dovranno farvi fronte pro-quota secondo le relative tabelle condominiali. Ai fini di una più corretta e approfondita comprensione di quanto qui evidenziato nonché delle ulteriori possibili connesse conseguenze, si rimanda integralmente alla specifica nota prodotta al riguardo dalla Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile

Toscana Nord (a firma del Dirigente del settore, Ing. Enzo Di Carlo), allegata alla CTU dell'Ing. Davide Ambrosini (cfr. Allegato 18). La necessità che la suddetta nota venga correttamente compresa e soppesata, deriva proprio dalle ulteriori importanti evidenze che dalla stessa emergono, quali:

- L'avvenuto rilascio della autorizzazione idraulica n. 472 del 14/09/2006 da parte della Provincia di Massa Carrara, con la quale venivano assentiti, in linea idraulica, i lavori aventi ad oggetto la "rettificazione e la tombinatura" del sopra richiamato corso d'acqua denominato "Fosso Ginese" o "Fossa Fiorentina";
- La mancata conclusione dell'iter concessorio delle medesime opere idrauliche di cui sopra, ovvero l'attuale occupazione senza titolo delle relative aree del Demanio Idrico;
- L'entità dell'indennità annua di occupazione delle stesse (quantificate pari a circa € 4.200,00 dalla stessa Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Toscana Nord, nell'ambito delle proprie preliminari valutazioni);
- La ragionevole prossima attivazione dei necessari e conseguenti provvedimenti di polizia idraulica (sanzioni e richiesta di ripristino dello stato dei luoghi) nonché il recupero delle indennità pregresse di occupazione senza titolo, queste ultime quantificate pari a circa 23.500 € (salvo interessi e sanzioni ed ulteriori verifiche sul posto);
- Ragionevole probabilità che, a seguito di ulteriori indagini/verifiche e a conclusione di apposito iter istruttorio portati avanti dal medesimo Settore, vengano richiesti/imposti interventi che riducano la lunghezza del tratto tombato con ripristino del corso d'acqua a cielo aperto, il tutto al fine di rendere compatibile i lavori di tombinatura già svolti (ovvero legittimati con la sopra richiamata autorizzazione idraulica) con le attuali norme vigenti l'uso dell'area di che trattasi di proprietà del Demanio.

### **Condominio**

Il fabbricato ha gestione condominiale – Spesa condominiale pregressa € 156,97

**Il tutto come meglio descritto nella perizia in atti ed allegati a firma dell'esperto Ing. Davide Ambrosini, atti ed allegati ai quali si rimanda integralmente.**

## LOTTO NOVE

**Prezzo base: € 39.155,27**

**(Euro trentanovemilacentocinquantacinque/27)**

**Prezzo Offerto Minimo ritenuto ammissibile: € 29.366,45**

**(Euro ventinovemilatrecentosessantasei/45) (pari al 75% del prezzo base).**

**Cauzione: almeno il 10% del prezzo offerto**

**In caso di gara per pluralità di offerte: offerta minima in aumento € 1.000,00 (Euro mille/00)**

## DESCRIZIONE LOTTO:

**Diritto reale posto in vendita: Diritto di piena proprietà (per la quota totale di 1/1) di Uffici e studi privati (subalterno 20) e n. 1 posti auto pertinenziali ubicati nell'auto-rimessa interrata (subalterno 59) siti in Montignoso (MS) frazione di Renella (ex Tassara), via Nerino Garbuio n.97.**

Il compendio immobiliare pignorato si colloca nell'area denominata ex Tassara (dalla denominazione della Cava dismessa dalla quale si estraeva materiale inerte per edilizia), in quella striscia di territorio racchiusa tra la Strada Statale S1 Aurelia a Sud-Ovest, la fascia collinare a Nord-Est e l'alveo del Fosso Ginese, che lambisce l'area lungo il suo perimetro Nord Ovest e Sud Ovest (parallelamente alla viabilità pubblica). I beni staggitati fanno parte del comparto edificatorio denominato "47R" a destinazione mista produttiva, espositiva, commerciale – direzionale e costituiscono la quasi totalità del Lotto n. 10 (di cui al P.O.C. approvato in data 23/07/2003 con delibera n. 201 e successiva variante) realizzato nell'ambito dell'intervento edilizio autorizzato con P.d.C. n 2433 del 22/09/2005. Il compendio staggitato, a destinazione commerciale e direzionale, è collocato in fregio alla viabilità pubblica ed è composto da tre corpi di fabbrica denominati A, B e C sviluppati su quattro livelli di cui tre fuori terra, con un'ampia corte comune caratterizzata da aree a parcheggio realizzate con blocchetti in cls prefabbricati marciapiedi e scale pavimentati in klinker che consentono l'accesso al fabbricato. A piano terra, rialzato di circa 0.90 m rispetto al piano di campagna, si collocano i beni a destinazione commerciale (attualmente sono individuabili n. 5 attività), al piano superiore si sviluppano gli uffici e a quello interrato è presente l'autorimessa, realizzata ai sensi della L. 122 del 1989 come meglio di seguito descritto. **Il blocco C** (posto ad Est) è composto da locali a destinazione commerciale a piano

terra e da 15 uffici di varia metratura a piano primo e sottotetto. Ai locali ubicati a piano terra si accede direttamente dalle pertinenze esterne, mentre tramite un atrio comune con relativo vano scala e ascensore si raggiungono i locali posti a livello superiore. I beni collocati a questo livello sono serviti da un corridoio comune che consente l'accesso alle singole unità immobiliari ognuna dotata di locali ad uso ufficio, balcone, servizio igienico e vano sottotetto accessibile mediante scala a chiocciola. **Il blocco B** centrale è il più piccolo ed è anch'esso composto da locali a destinazione commerciale a piano terra e da 8 uffici di varia metratura a piano primo e sottotetto. Analogamente al blocco C ai locali ubicati a piano terra si accede direttamente dal marciapiede perimetrale al fabbricato, mentre tramite un atrio comune con relativo vano scala e ascensore si raggiungono i locali posti a livello superiore. I beni collocati a questo livello sono serviti da un corridoio comune che consente l'accesso alle singole unità immobiliari dotate di locali ad uso ufficio, balcone, servizio igienico e vano sottotetto accessibile mediante scala a chiocciola. **Il blocco A**, posto nell'estremità Ovest presenta caratteristiche distributive e dimensionali analoghe a quelle del blocco C (ad esso speculare). Anch'esso a piano terra è caratterizzato da locali a destinazione commerciale mentre a piano primo, al quale si accede mediante atrio comune con relativo vano scala e ascensore, le previste unità immobiliari destinate ad ufficio autorizzate e raggiungibili mediante disimpegno di collegamento, ad oggi risultano ancora allo stato grezzo. Le stesse risultano infatti ancora carenti di finiture ed impianti tanto da non consentirne l'accatastamento definitivo. Ad oggi risultano presenti esclusivamente le pareti di separazione tra le singole unità e quelle che, al loro interno, definiscono i servizi igienici. Mancando anche le scale di collegamento ai rispettivi sottotetti gli stessi, attualmente non risultano accessibili.

Ogni unità immobiliare finita risulta indipendente sia dal punto di vista funzionale che impiantistico, infatti ognuna di esse risulta dotata di autonomo impianto di climatizzazione con pompa di calore elettrica. Dai tre vani scala si può raggiungere direttamente l'autorimessa interrata che si sviluppa sotto il sedime del fabbricato e del marciapiede rialzato di pertinenza e che risulta composta da n. 95 posti auto (87 dei quali compresi tra gli immobili staggiati) raggiungibili da una corsia di manovra larga circa 7 m e a cui si accede tramite due rampe carrabili poste sui 2 lati corti opposti del fabbricato e che consentono di raggiungere l'area di manovra comune esterna, posta al livello superiore (quota strada).

**In dettaglio la proprietà può così essere rappresentata:**

**Uffici e studi privati (subalterno 20) e n. 1 post0 auto pertinenziale ubicato nell'auto-rimessa interrata (subalterno 59) siti in Montignoso (MS) frazione di Renella (ex Tassara), via Nerino Garbuio n.97. Il lotto in vendita è così identificato:**

**A) Categoria: Uffici e studi privati (A10) identificato al Catasto Fabbricati del comune di Montignoso al foglio 16, particella 967, subalterno 20, consistenza 3,5 vani, categoria A/10, classe 2, piano 1-2, rendita 1.635,88, indirizzo Via Nerino Garbuio Comune Montignoso (MS).**

**B) Categoria: Posto auto (C6) identificato al Catasto Fabbricati del comune di Montignoso al foglio 16, particella 967, subalterno 59, consistenza mq 16, categoria C/6, classe 3, piano S1, rendita 38,84, indirizzo Via Nerino Garbuio Comune Montignoso (MS).**

**Il Lotto 9 in esame è ubicato nel blocco "B" centrale ed è costituito da un'unità immobiliare posta a piano primo censita con il sub 20, ed un posto auto ubicato nell'autorimessa interrata.**

L'immobile a piano primo, a cui si accede da piano terra tramite il vano scala e disimpegno condominiale, è composto da ingresso, due locali ad uso ufficio (il più piccolo dei quali risulta provvisto di piccolo lavamani), un servizio igienico (dotato wc e bidet) con relativo antibagno e lavabo e un terrazzo in cui risulta collocata la pompa di calore per la climatizzazione degli ambienti. Una scala a chiocciola autoportante (con struttura in elementi metallici e lignei) consente di raggiungere il sottotetto suddiviso internamente da partizioni interne in muratura, dotato di lucernari e finestre scorrevoli poste sul lato con altezza inferiore (Sud-Ovest) e, analogamente al piano inferiore, provvisto di splitter interni per la climatizzazione del locale. Anche questo piano è dotato di un piccolo terrazzo. Il posto auto censito con il subalterno 59 (individuato sul posto con il numero 55) è dotato di archetto anti sosta, e risulta ubicato nell'autorimessa interrata accessibile mediante le rampe carrabili esterne. Da tale livello interrato è possibile raggiungere direttamente il piano primo, ove è ubicato l'ufficio sopra descritto, attraverso il vano scala del blocco "B", censito con il sub 134 (BCNC). Si precisa inoltre che nel LOTTO si intende ricompresa altresì una quota di comproprietà sull'area e su tutti i vani, spazi, servizi, impianti ed enti comuni, quali per legge, uso, destinazione e regolamento di condominio.

### **Disponibilità del bene**

L'immobile risulta libero.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata nei termini e con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c.

### **Confini**

**Subalterno 20:** Lato Nord-Ovest sub 143 (altra proprietà non oggetto della procedura), lato Nord-Est aria su corte comune, lato Sud-Est sub 16 (immobile di cui al LOTTO 5, stessa proprietà) e lato Sud-



Ovest corridoio censito al sub 137 (Bene Comune Non Censibile ai sub da 15 a 21 e 143).

**Subalterno 59:** Lato Nord-Ovest, sub 58 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 6), lato Nord-Est muro contro, lato Sud-Est sub 143 (posto auto altra proprietà) e lato Sud-Ovest area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967).

## **Situazione urbanistica e catastale:**

### **Conformità Catastale**

Le lievi difformità catastali rilevate nei singoli mappali facenti parte dei Lotti dal n. 1 al n. 23 in vendita (dettagliatamente individuate dell'elaborato peritale in atti dell'Ing. Davide Ambrosini) sono regolarizzabili mediante interventi di manutenzione straordinaria di cui al comma b) dell'art. 135 - Opere ed interventi soggetti a SCIA – della L.R. 65/2014 per i quali la legge prevede oggi la presentazione obbligatoria di una Segnalazione Certificata di Attività (SCIA). Pertanto le stesse risultano assentibili ai sensi dell'art. 209, comma 1, della L.R. Toscana N. 65/14. Nella CTU agli atti sono evidenziati gli oneri necessari per le regolarizzazioni dei singoli mappali.

### **Conformità Edilizia**

Si precisa che una parte del resede condominiale adibita a parcheggio comune all'interno della recinzione del complesso immobiliare, insiste su un tratto del corso d'acqua denominato "Fosso Ginese" o "Fossa Fiorentina" di proprietà del Demanio Idrico Statale, e che, conseguentemente, da tale occupazione derivano oneri a carico del complesso edilizio in oggetto, ovvero oneri a cui, i vari condomini del medesimo complesso, dovranno farvi fronte pro-quota secondo le relative tabelle condominiali. Ai fini di una più corretta e approfondita comprensione di quanto qui evidenziato nonché delle ulteriori possibili connesse conseguenze, si rimanda integralmente alla specifica nota prodotta al riguardo dalla Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Toscana Nord (a firma del Dirigente del settore, Ing. Enzo Di Carlo), allegata alla CTU dell'Ing. Davide Ambrosini (cfr. Allegato 18). La necessità che la suddetta nota venga correttamente compresa e soppesata, deriva proprio dalle ulteriori importanti evidenze che dalla stessa emergono, quali:

- L'avvenuto rilascio della autorizzazione idraulica n. 472 del 14/09/2006 da parte della Provincia di Massa Carrara, con la quale venivano assentiti, in linea idraulica, i lavori aventi ad oggetto la "rettificazione e la tombinatura" del sopra richiamato corso d'acqua denominato "Fosso

Ginese” o “Fossa Fiorentina”;

- La mancata conclusione dell’iter concessorio delle medesime opere idrauliche di cui sopra, ovvero l’attuale occupazione senza titolo delle relative aree del Demanio Idrico;
- L’entità dell’indennità annua di occupazione delle stesse (quantificate pari a circa € 4.200,00 dalla stessa Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Toscana Nord, nell’ambito delle proprie preliminari valutazioni);
- La ragionevole prossima attivazione dei necessari e conseguenti provvedimenti di polizia idraulica (sanzioni e richiesta di ripristino dello stato dei luoghi) nonché il recupero delle indennità pregresse di occupazione senza titolo, queste ultime quantificate pari a circa 23.500 € (salvo interessi e sanzioni ed ulteriori verifiche sul posto);
- Ragionevole probabilità che, a seguito di ulteriori indagini/verifiche e a conclusione di apposito iter istruttorio portati avanti dal medesimo Settore, vengano richiesti/imposti interventi che riducano la lunghezza del tratto tombato con ripristino del corso d’acqua a cielo aperto, il tutto al fine di rendere compatibile i lavori di tombinatura già svolti (ovvero legittimati con la sopra richiamata autorizzazione idraulica) con le attuali norme vigenti l’uso dell’area di che trattasi di proprietà del Demanio.

### **Condominio**

Il fabbricato ha gestione condominiale – Spesa condominiale pregressa € 92,64.

**Il tutto come meglio descritto nella perizia in atti ed allegati a firma dell’esperto Ing. Davide Ambrosini, atti ed allegati ai quali si rimanda integralmente.**

### **LOTTO DIECI**

**Prezzo base: € 39.392,58**

**(Euro trentanovemilatrecentonovantadue/58)**

**Prezzo Offerto Minimo ritenuto ammissibile: € 29.544,44**

**(Euro ventinovemilacinquecentoquarantaquattro/44) (pari al 75% del prezzo base).**

**Cauzione: almeno il 10% del prezzo offerto**

**In caso di gara per pluralità di offerte: offerta minima in aumento € 1.000,00 (Euro mille/00)**

#### **DESCRIZIONE LOTTO:**

**Diritto reale posto in vendita: Diritto di piena proprietà (per la quota totale di 1/1) di Uffici e studi privati (subalterno 21) e n. 2 posti auto pertinenziali ubicati nell'auto-rimessa interrata (subalterno 110, 111) siti in Montignoso (MS) frazione di Renella (ex Tassara), via Nerino Garbuio n.97.**

Il compendio immobiliare pignorato si colloca nell'area denominata ex Tassara (dalla denominazione della Cava dismessa dalla quale si estraeva materiale inerte per edilizia), in quella striscia di territorio racchiusa tra la Strada Statale S1 Aurelia a Sud-Ovest, la fascia collinare a Nord-Est e l'alveo del Fosso Ginese, che lambisce l'area lungo il suo perimetro Nord Ovest e Sud Ovest (parallelamente alla viabilità pubblica). I beni staggiti fanno parte del comparto edificatorio denominato "47R" a destinazione mista produttiva, espositiva, commerciale – direzionale e costituiscono la quasi totalità del Lotto n. 10 (di cui al P.O.C. approvato in data 23/07/2003 con delibera n. 201 e successiva variante) realizzato nell'ambito dell'intervento edilizio autorizzato con P.d.C. n 2433 del 22/09/2005. Il compendio staqqito, a destinazione commerciale e direzionale, è collocato in fregio alla viabilità pubblica ed è composto da tre corpi di fabbrica denominati A, B e C sviluppati su quattro livelli di cui tre fuori terra, con un'ampia corte comune caratterizzata da aree a parcheggio realizzate con blocchetti in cls prefabbricati marciapiedi e scale pavimentati in klinker che consentono l'accesso al fabbricato. A piano terra, rialzato di circa 0.90 m rispetto al piano di campagna, si collocano i beni a destinazione commerciale (attualmente sono individuabili n. 5 attività), al piano superiore si sviluppano gli uffici e a quello interrato è presente l'autorimessa, realizzata ai sensi della L. 122 del 1989 come meglio di seguito descritto. **Il blocco C** (posto ad Est) è composto da locali a destinazione commerciale a piano terra e da 15 uffici di varia metratura a piano primo e sottotetto. Ai locali ubicati a piano terra si accede direttamente dalle pertinenze esterne, mentre tramite un atrio comune con relativo vano scala e ascensore si raggiungono i locali posti a livello superiore. I beni collocati a questo livello sono serviti da un corridoio comune che consente l'accesso alle singole unità immobiliari ognuna dotata di locali ad uso ufficio, balcone, servizio igienico e vano sottotetto accessibile mediante scala a chiocciola. **Il blocco B** centrale è il più piccolo ed è anch'esso composto da locali a destinazione commerciale a piano terra e da 8 uffici di varia metratura a piano primo e sottotetto. Analogamente al blocco C ai locali ubicati a

piano terra si accede direttamente dal marciapiede perimetrale al fabbricato, mentre tramite un atrio comune con relativo vano scala e ascensore si raggiungono i locali posti a livello superiore. I beni collocati a questo livello sono serviti da un corridoio comune che consente l'accesso alle singole unità immobiliari dotate di locali ad uso ufficio, balcone, servizio igienico e vano sottotetto accessibile mediante scala a chiocciola. **Il blocco A**, posto nell'estremità Ovest presenta caratteristiche distributive e dimensionali analoghe a quelle del blocco C (ad esso speculare). Anch'esso a piano terra è caratterizzato da locali a destinazione commerciale mentre a piano primo, al quale si accede mediante atrio comune con relativo vano scala e ascensore, le previste unità immobiliari destinate ad ufficio autorizzate e raggiungibili mediante disimpegno di collegamento, ad oggi risultano ancora allo stato grezzo. Le stesse risultano infatti ancora carenti di finiture ed impianti tanto da non consentirne l'accatastamento definitivo. Ad oggi risultano presenti esclusivamente le pareti di separazione tra le singole unità e quelle che, al loro interno, definiscono i servizi igienici. Mancando anche le scale di collegamento ai rispettivi sottotetti gli stessi, attualmente non risultano accessibili.

Ogni unità immobiliare finita risulta indipendente sia dal punto di vista funzionale che impiantistico, infatti ognuna di esse risulta dotata di autonomo impianto di climatizzazione con pompa di calore elettrica. Dai tre vani scala si può raggiungere direttamente l'autorimessa interrata che si sviluppa sotto il sedime del fabbricato e del marciapiede rialzato di pertinenza e che risulta composta da n. 95 posti auto (87 dei quali compresi tra gli immobili staggiti) raggiungibili da una corsia di manovra larga circa 7 m e a cui si accede tramite due rampe carrabili poste sui 2 lati corti opposti del fabbricato e che consentono di raggiungere l'area di manovra comune esterna, posta al livello superiore (quota strada).

**In dettaglio la proprietà può così essere rappresentata:**

**Uffici e studi privati (subalterno 21) e n. 2 posti auto pertinenziali ubicati nell'auto-rimessa interrata (subalterno 110, 111) siti in Montignoso (MS) frazione di Renella (ex Tassara), via Nerino Garbuio n.97. Il lotto in vendita è così identificato:**

- A) Categoria: Uffici e studi privati (A10) identificato al Catasto Fabbricati del comune di Montignoso al foglio 16, particella 967, subalterno 21, consistenza 3 vani, categoria A/10, classe 2, piano 1-2, rendita 1.402,18, indirizzo Via Nerino Garbuio Comune Montignoso (MS).**
- B) Categoria: Posto auto (C6) identificato al Catasto Fabbricati del comune di Montignoso al foglio 16, particella 967, subalterno 110, consistenza mq 21, categoria C/6, classe 3, piano S1, rendita 50,97, indirizzo Via Nerino Garbuio Comune Montignoso (MS).**

**Categoria: Posto auto (C6) identificato al Catasto Fabbricati del comune di Montignoso al foglio 16, particella 967, subalterno 111, consistenza mq 21, categoria C/6, classe 3, piano S1, rendita 50,97, indirizzo Via Nerino Garbuio Comune Montignoso (MS)**

**Il Lotto 10 in esame è ubicato nel blocco "B" centrale ed è costituito da un'unità immobiliare posta a piano primo censita con il sub 21, e due posti auto ubicati nell'autorimessa interrata.**

L'immobile a piano primo, a cui si accede da piano terra tramite il vano scala e disimpegno condominiale, è composto da ingresso, due locali ad uso ufficio, un servizio igienico (dotato di wc e bidet) e antibagno (con lavabo e scaldabagno) e un terrazzo in cui risulta collocata la pompa di calore per la climatizzazione degli ambienti. Una scala a chiocciola autoportante (con struttura in elementi metallici e lignei) consente di raggiungere il sottotetto costituito da un unico locale indiviso, dotato di lucernario e finestre scorrevoli poste sul lato con altezza inferiore (Nord-Est) e, analogamente al piano inferiore, provvisto di splitter interni per la climatizzazione del locale. I posti auto censiti con i subalterni 110 e 111 (individuati sul posto rispettivamente con i numeri 40 e 39) sono dotati di archetti anti sosta, e risultano ubicati nell'autorimessa interrata accessibile mediante le rampe carrabili esterne. Da tale livello interrato è possibile raggiungere direttamente il piano primo, ove è ubicato l'ufficio sopra descritto, attraverso il vano scala del blocco "B", censito con il sub 134 (BCNC). Si precisa inoltre che nel LOTTO si intende ricompresa altresì una quota di comproprietà sull'area e su tutti i vani, spazi, servizi, impianti ed enti comuni, quali per legge, uso, destinazione e regolamento di condominio.

### **Disponibilità del bene**

L'immobile risulta libero.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata nei termini e con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c.

### **Confini**

**Subalterno 21:** Lato Nord-Est sub 143 (altra proprietà) e parte corridoio censito al sub 137 (Bene Comune Non Censibile ai sub da 15 a 21 e 143), lato Sud-Est sub 20 (immobile di cui al LOTTO 9, stessa proprietà), lati Sud-Ovest e Nord-Ovest aria su corte comune.

**Subalterno 110:** Lato Nord-Ovest, sub 111 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 10), lato Nord-Est e Sud-Est area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967) e lato Sud-Ovest muro contro terra.

**Subalterno 111:** Lato Nord-Ovest, sub 112 (posto auto stessa proprietà, LOTTO 1), lato Nord-Est area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967), lato Sud-Est sub 111 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 10) e lato Sud-Ovest muro contro terra.

#### **Situazione urbanistica e catastale:**

##### **Conformità Catastale**

Le lievi difformità catastali rilevate nei singoli mappali facenti parte dei Lotti dal n. 1 al n. 23 in vendita (dettagliatamente individuate dell'elaborato peritale in atti dell'Ing. Davide Ambrosini) sono regolarizzabili mediante interventi di manutenzione straordinaria di cui al comma b) dell'art. 135 - Opere ed interventi soggetti a SCIA – della L.R. 65/2014 per i quali la legge prevede oggi la presentazione obbligatoria di una Segnalazione Certificata di Attività (SCIA). Pertanto le stesse risultano assentibili ai sensi dell'art. 209, comma 1, della L.R. Toscana N. 65/14. Nella CTU agli atti sono evidenziati gli oneri necessari per le regolarizzazioni dei singoli mappali.

##### **Conformità Edilizia**

Si precisa che una parte del resede condominiale adibita a parcheggio comune all'interno della recinzione del complesso immobiliare, insiste su un tratto del corso d'acqua denominato "Fosso Ginese" o "Fossa Fiorentina" di proprietà del Demanio Idrico Statale, e che, conseguentemente, da tale occupazione derivano oneri a carico del complesso edilizio in oggetto, ovvero oneri a cui, i vari condomini del medesimo complesso, dovranno farvi fronte pro-quota secondo le relative tabelle condominiali. Ai fini di una più corretta e approfondita comprensione di quanto qui evidenziato nonché delle ulteriori possibili connesse conseguenze, si rimanda integralmente alla specifica nota prodotta al riguardo dalla Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Toscana Nord (a firma del Dirigente del settore, Ing. Enzo Di Carlo), allegata alla CTU dell'Ing. Davide Ambrosini (cfr. Allegato 18). La necessità che la suddetta nota venga correttamente compresa e soppesata, deriva proprio dalle ulteriori importanti evidenze che dalla stessa emergono, quali:

- L'avvenuto rilascio della autorizzazione idraulica n. 472 del 14/09/2006 da parte della Provincia di Massa Carrara, con la quale venivano assentiti, in linea idraulica, i lavori aventi ad oggetto la "rettificazione e la tombinatura" del sopra richiamato corso d'acqua denominato "Fosso

Ginese” o “Fossa Fiorentina”;

- La mancata conclusione dell’iter concessorio delle medesime opere idrauliche di cui sopra, ovvero l’attuale occupazione senza titolo delle relative aree del Demanio Idrico;
- L’entità dell’indennità annua di occupazione delle stesse (quantificate pari a circa € 4.200,00 dalla stessa Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Toscana Nord, nell’ambito delle proprie preliminari valutazioni);
- La ragionevole prossima attivazione dei necessari e conseguenti provvedimenti di polizia idraulica (sanzioni e richiesta di ripristino dello stato dei luoghi) nonché il recupero delle indennità pregresse di occupazione senza titolo, queste ultime quantificate pari a circa 23.500 € (salvo interessi e sanzioni ed ulteriori verifiche sul posto);
- Ragionevole probabilità che, a seguito di ulteriori indagini/verifiche e a conclusione di apposito iter istruttorio portati avanti dal medesimo Settore, vengano richiesti/imposti interventi che riducano la lunghezza del tratto tombato con ripristino del corso d’acqua a cielo aperto, il tutto al fine di rendere compatibile i lavori di tombinatura già svolti (ovvero legittimati con la sopra richiamata autorizzazione idraulica) con le attuali norme vigenti l’uso dell’area di che trattasi di proprietà del Demanio.

### **Condominio**

Il fabbricato ha gestione condominiale – Spesa condominiale pregressa € 75,81.

**Il tutto come meglio descritto nella perizia in atti ed allegati a firma dell’esperto Ing. Davide Ambrosini, atti ed allegati ai quali si rimanda integralmente.**

### **LOTTO UNDICI**

**Prezzo base: € 54.224,12**

**(Euro cinquantaquattromiladuecentoventiquattro/12)**

**Prezzo Offerto Minimo ritenuto ammissibile: € 40.668,09**

**(Euro quarantamilaseicentosessantotto/09) (pari al 75% del prezzo base).**

**Cauzione: almeno il 10% del prezzo offerto**

**In caso di gara per pluralità di offerte: offerta minima in aumento € 2.000,00 (Euro duemila/00)**

#### **DESCRIZIONE LOTTO:**

**Diritto reale posto in vendita: Diritto di piena proprietà (per la quota totale di 1/1) di Uffici e studi privati (subalterno 22) e n. 2 posti auto pertinenziali ubicati nell'auto-rimessa interrata (subalterno 100, 101) siti in Montignoso (MS) frazione di Renella (ex Tassara), via Nerino Garbuio n.97.**

Il compendio immobiliare pignorato si colloca nell'area denominata ex Tassara (dalla denominazione della Cava dismessa dalla quale si estraeva materiale inerte per edilizia), in quella striscia di territorio racchiusa tra la Strada Statale S1 Aurelia a Sud-Ovest, la fascia collinare a Nord-Est e l'alveo del Fosso Ginese, che lambisce l'area lungo il suo perimetro Nord Ovest e Sud Ovest (parallelamente alla viabilità pubblica). I beni staggiati fanno parte del comparto edificatorio denominato "47R" a destinazione mista produttiva, espositiva, commerciale – direzionale e costituiscono la quasi totalità del Lotto n. 10 (di cui al P.O.C. approvato in data 23/07/2003 con delibera n. 201 e successiva variante) realizzato nell'ambito dell'intervento edilizio autorizzato con P.d.C. n 2433 del 22/09/2005. Il compendio staqgito, a destinazione commerciale e direzionale, è collocato in fregio alla viabilità pubblica ed è composto da tre corpi di fabbrica denominati A, B e C sviluppati su quattro livelli di cui tre fuori terra, con un'ampia corte comune caratterizzata da aree a parcheggio realizzate con blocchetti in cls prefabbricati marciapiedi e scale pavimentati in klinker che consentono l'accesso al fabbricato. A piano terra, rialzato di circa 0.90 m rispetto al piano di campagna, si collocano i beni a destinazione commerciale (attualmente sono individuabili n. 5 attività), al piano superiore si sviluppano gli uffici e a quello interrato è presente l'autorimessa, realizzata ai sensi della L. 122 del 1989 come meglio di seguito descritto. **Il blocco C** (posto ad Est) è composto da locali a destinazione commerciale a piano terra e da 15 uffici di varia metratura a piano primo e sottotetto. Ai locali ubicati a piano terra si accede direttamente dalle pertinenze esterne, mentre tramite un atrio comune con relativo vano scala e ascensore si raggiungono i locali posti a livello superiore. I beni collocati a questo livello sono serviti da un corridoio comune che consente l'accesso alle singole unità immobiliari ognuna dotata di locali ad uso ufficio, balcone, servizio igienico e vano sottotetto accessibile mediante scala a chiocciola. **Il blocco B** centrale è il più piccolo ed è anch'esso composto da locali a destinazione commerciale a piano terra e da 8 uffici di varia metratura a piano primo e sottotetto. Analogamente al blocco C ai locali ubicati a



piano terra si accede direttamente dal marciapiede perimetrale al fabbricato, mentre tramite un atrio comune con relativo vano scala e ascensore si raggiungono i locali posti a livello superiore. I beni collocati a questo livello sono serviti da un corridoio comune che consente l'accesso alle singole unità immobiliari dotate di locali ad uso ufficio, balcone, servizio igienico e vano sottotetto accessibile mediante scala a chiocciola. **Il blocco A**, posto nell'estremità Ovest presenta caratteristiche distributive e dimensionali analoghe a quelle del blocco C (ad esso speculare). Anch'esso a piano terra è caratterizzato da locali a destinazione commerciale mentre a piano primo, al quale si accede mediante atrio comune con relativo vano scala e ascensore, le previste unità immobiliari destinate ad ufficio autorizzate e raggiungibili mediante disimpegno di collegamento, ad oggi risultano ancora allo stato grezzo. Le stesse risultano infatti ancora carenti di finiture ed impianti tanto da non consentirne l'accatastamento definitivo. Ad oggi risultano presenti esclusivamente le pareti di separazione tra le singole unità e quelle che, al loro interno, definiscono i servizi igienici. Mancando anche le scale di collegamento ai rispettivi sottotetti gli stessi, attualmente non risultano accessibili.

Ogni unità immobiliare finita risulta indipendente sia dal punto di vista funzionale che impiantistico, infatti ognuna di esse risulta dotata di autonomo impianto di climatizzazione con pompa di calore elettrica. Dai tre vani scala si può raggiungere direttamente l'autorimessa interrata che si sviluppa sotto il sedime del fabbricato e del marciapiede rialzato di pertinenza e che risulta composta da n. 95 posti auto (87 dei quali compresi tra gli immobili staggiti) raggiungibili da una corsia di manovra larga circa 7 m e a cui si accede tramite due rampe carrabili poste sui 2 lati corti opposti del fabbricato e che consentono di raggiungere l'area di manovra comune esterna, posta al livello superiore (quota strada).

**In dettaglio la proprietà può così essere rappresentata:**

***Uffici e studi privati (subalterno 22) e n. 2 posti auto pertinenziali ubicati nell'auto-rimessa interrata (subalterno 100, 101) siti in Montignoso (MS) frazione di Renella (ex Tassara), via Nerino Garbuio n.97.***

***A) Categoria: Uffici e studi privati (A10) identificato al Catasto Fabbricati del comune di Montignoso al foglio 16, particella 967, subalterno 22, consistenza 4 vani, categoria A/10, classe 2, piano 1-2, rendita 1.869,57, indirizzo Via Nerino Garbuio Comune Montignoso (MS).***

***B) Categoria: Posto auto (C6) identificato al Catasto Fabbricati del comune di Montignoso al foglio 16, particella 967, subalterno 100, consistenza mq 21, categoria C/6, classe 3, piano S1, rendita 50,97, indirizzo Via Nerino Garbuio Comune Montignoso (MS).***

**C) Categoria: Posto auto (C6) identificato al Catasto Fabbricati del comune di Montignoso al foglio 16, particella 967, subalterno 101, consistenza mq 21, categoria C/6, classe 3, piano S1, rendita 50,97, indirizzo Via Nerino Garbuio Comune Montignoso (MS).**

Il Lotto 11 in esame è ubicato nel blocco "C" posto a levante del compendio ed è costituito da un'unità immobiliare posta a piano primo censita con il sub 22, e due posti auto ubicati nell'autorimessa interrata.

L'immobile a piano primo, a cui si accede da piano terra tramite il vano scala e disimpegno condominiale, è composto da ingresso, tre locali ad uso ufficio, un servizio igienico (dotato di wc e bidet) e antibagno con lavabo e scaldabagno e un terrazzo in cui risulta collocata la pompa di calore per la climatizzazione degli ambienti. Una scala a chiocciola autoportante (con struttura in elementi metallici e lignei) consente di raggiungere il sottotetto costituito da un unico locale indiviso, dotato di lucernario e finestre scorrevoli poste sul lato con altezza inferiore (Nord-Est) e, analogamente al piano inferiore, provvisto di splitter interni per la climatizzazione del locale. I posti auto censiti con i subalterni 100 e 101 (individuati sul posto rispettivamente con i numeri 68 e 67) sono dotati di archetti anti sosta, e risultano ubicati nell'autorimessa interrata, accessibile mediante le rampe carrabili esterne. Da tale livello interrato è possibile raggiungere direttamente il piano primo, ove è ubicato l'ufficio sopra descritto, attraverso il vano scala del blocco "C", censito con il sub 138 (BCNC). Si precisa inoltre che nel LOTTO si intende ricompresa altresì una quota di comproprietà sull'area e su tutti i vani, spazi, servizi, impianti ed enti comuni, quali per legge, uso, destinazione e regolamento di condominio.

### **Disponibilità del bene**

L'immobile risulta occupato con contratto opponibile alla procedura.

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.

### **Confini**

**Subalterno 22:** Lato Nord-Est sub 36 (altra proprietà) e parte corridoio Bene Comune Non Censibile ai sub da 22 a 39), lato Sud-Est sub 23 (immobile di cui al LOTTO 12, stessa proprietà), lati Sud-Ovest e Nord-Ovest aria su corte comune.

**Subalterno 100:** Lato Nord-Ovest, sub 101 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 11), lato Nord-Est area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967), lato Sud-Est sub 99 (posto auto stessa proprietà, LOTTO 16), e lato Sud-Ovest muro contro terra.

**Subalterno 101:** Lato Nord-Ovest, sub 102 (posto auto stessa proprietà, LOTTO 12), lato Nord-Est area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967), lato Sud-Est sub 100 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 11), e lato Sud-Ovest muro contro terra.

## **Situazione urbanistica e catastale:**

### **Conformità Catastale**

Le lievi difformità catastali rilevate nei singoli mappali facenti parte dei Lotti dal n. 1 al n. 23 in vendita (dettagliatamente individuate dell'elaborato peritale in atti dell'Ing. Davide Ambrosini) sono regolarizzabili mediante interventi di manutenzione straordinaria di cui al comma b) dell'art. 135 - Opere ed interventi soggetti a SCIA – della L.R. 65/2014 per i quali la legge prevede oggi la presentazione obbligatoria di una Segnalazione Certificata di Attività (SCIA). Pertanto le stesse risultano assentibili ai sensi dell'art. 209, comma 1, della L.R. Toscana N. 65/14. Nella CTU agli atti sono evidenziati gli oneri necessari per le regolarizzazioni dei singoli mappali.

### **Conformità Edilizia**

Si precisa che una parte del resede condominiale adibita a parcheggio comune all'interno della recinzione del complesso immobiliare, insiste su un tratto del corso d'acqua denominato "Fosso Ginese" o "Fossa Fiorentina" di proprietà del Demanio Idrico Statale, e che, conseguentemente, da tale occupazione derivano oneri a carico del complesso edilizio in oggetto, ovvero oneri a cui, i vari condomini del medesimo complesso, dovranno farvi fronte pro-quota secondo le relative tabelle condominiali. Ai fini di una più corretta e approfondita comprensione di quanto qui evidenziato nonché delle ulteriori possibili connesse conseguenze, si rimanda integralmente alla specifica nota prodotta al riguardo dalla Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Toscana Nord (a firma del Dirigente del settore, Ing. Enzo Di Carlo), allegata alla CTU dell'Ing. Davide Ambrosini (cfr. Allegato 18). La necessità che la suddetta nota venga correttamente compresa e soppesata, deriva proprio dalle ulteriori importanti evidenze che dalla stessa emergono, quali:

- L'avvenuto rilascio della autorizzazione idraulica n. 472 del 14/09/2006 da parte della Provincia

di Massa Carrara, con la quale venivano assentiti, in linea idraulica, i lavori aventi ad oggetto la “rettificazione e la tombinatura” del sopra richiamato corso d’acqua denominato “Fosso Ginese” o “Fossa Fiorentina”;

- La mancata conclusione dell’iter concessorio delle medesime opere idrauliche di cui sopra, ovvero l’attuale occupazione senza titolo delle relative aree del Demanio Idrico;
- L’entità dell’indennità annua di occupazione delle stesse (quantificate pari a circa € 4.200,00 dalla stessa Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Toscana Nord, nell’ambito delle proprie preliminari valutazioni);
- La ragionevole prossima attivazione dei necessari e conseguenti provvedimenti di polizia idraulica (sanzioni e richiesta di ripristino dello stato dei luoghi) nonché il recupero delle indennità pregresse di occupazione senza titolo, queste ultime quantificate pari a circa 23.500 € (salvo interessi e sanzioni ed ulteriori verifiche sul posto);
- Ragionevole probabilità che, a seguito di ulteriori indagini/verifiche e a conclusione di apposito iter istruttorio portati avanti dal medesimo Settore, vengano richiesti/imposti interventi che riducano la lunghezza del tratto tombato con ripristino del corso d’acqua a cielo aperto, il tutto al fine di rendere compatibile i lavori di tombinatura già svolti (ovvero legittimati con la sopra richiamata autorizzazione idraulica) con le attuali norme vigenti l’uso dell’area di che trattasi di proprietà del Demanio.

### **Condominio**

Il fabbricato ha gestione condominiale – Spesa condominiale pregressa € 111,18.

**Il tutto come meglio descritto nella perizia in atti ed allegati a firma dell’esperto Ing. Davide Ambrosini, atti ed allegati ai quali si rimanda integralmente.**

### **LOTTO TREDICI**

**Prezzo base: € 36.307,62**

**(Euro trentaseimilatrecentosette/62)**

**Prezzo Offerto Minimo ritenuto ammissibile: € 27.230,72**

**(Euro ventisettemiladuecentotrenta/72) (pari al 75% del prezzo base).**

**Cauzione: almeno il 10% del prezzo offerto**

**In caso di gara per pluralità di offerte: offerta minima in aumento € 1.000,00 (Euro mille/00)**

#### **DESCRIZIONE LOTTO:**

**Diritto reale posto in vendita: Diritto di piena proprietà (per la quota totale di 1/1) di Uffici e studi privati (subalterno 25) e n. 2 posti auto pertinenziali ubicati nell'auto-rimessa interrata (subalterno 104, 105) siti in Montignoso (MS) frazione di Renella (ex Tassara), via Nerino Garbuio n.97.**

Il compendio immobiliare pignorato si colloca nell'area denominata ex Tassara (dalla denominazione della Cava dismessa dalla quale si estraeva materiale inerte per edilizia), in quella striscia di territorio racchiusa tra la Strada Statale S1 Aurelia a Sud-Ovest, la fascia collinare a Nord-Est e l'alveo del Fosso Ginese, che lambisce l'area lungo il suo perimetro Nord Ovest e Sud Ovest (parallelamente alla viabilità pubblica). I beni staggiti fanno parte del comparto edificatorio denominato "47R" a destinazione mista produttiva, espositiva, commerciale – direzionale e costituiscono la quasi totalità del Lotto n. 10 (di cui al P.O.C. approvato in data 23/07/2003 con delibera n. 201 e successiva variante) realizzato nell'ambito dell'intervento edilizio autorizzato con P.d.C. n 2433 del 22/09/2005. Il compendio staqqito, a destinazione commerciale e direzionale, è collocato in fregio alla viabilità pubblica ed è composto da tre corpi di fabbrica denominati A, B e C sviluppati su quattro livelli di cui tre fuori terra, con un'ampia corte comune caratterizzata da aree a parcheggio realizzate con blocchetti in cls prefabbricati marciapiedi e scale pavimentati in klinker che consentono l'accesso al fabbricato. A piano terra, rialzato di circa 0.90 m rispetto al piano di campagna, si collocano i beni a destinazione commerciale (attualmente sono individuabili n. 5 attività), al piano superiore si sviluppano gli uffici e a quello interrato è presente l'autorimessa, realizzata ai sensi della L. 122 del 1989 come meglio di seguito descritto. **Il blocco C** (posto ad Est) è composto da locali a destinazione commerciale a piano terra e da 15 uffici di varia metratura a piano primo e sottotetto. Ai locali ubicati a piano terra si accede direttamente dalle pertinenze esterne, mentre tramite un atrio comune con relativo vano scala e ascensore si raggiungono i locali posti a livello superiore. I beni collocati a questo livello sono serviti da un corridoio comune che consente l'accesso alle singole unità immobiliari ognuna dotata di locali ad uso ufficio, balcone, servizio igienico e vano sottotetto accessibile mediante scala a chiocciola. **Il blocco B** centrale è il più piccolo ed è anch'esso composto da locali a destinazione commerciale a piano terra e da 8 uffici di varia metratura a piano primo e sottotetto. Analogamente al blocco C ai locali ubicati a

piano terra si accede direttamente dal marciapiede perimetrale al fabbricato, mentre tramite un atrio comune con relativo vano scala e ascensore si raggiungono i locali posti a livello superiore. I beni collocati a questo livello sono serviti da un corridoio comune che consente l'accesso alle singole unità immobiliari dotate di locali ad uso ufficio, balcone, servizio igienico e vano sottotetto accessibile mediante scala a chiocciola. **Il blocco A**, posto nell'estremità Ovest presenta caratteristiche distributive e dimensionali analoghe a quelle del blocco C (ad esso speculare). Anch'esso a piano terra è caratterizzato da locali a destinazione commerciale mentre a piano primo, al quale si accede mediante atrio comune con relativo vano scala e ascensore, le previste unità immobiliari destinate ad ufficio autorizzate e raggiungibili mediante disimpegno di collegamento, ad oggi risultano ancora allo stato grezzo. Le stesse risultano infatti ancora carenti di finiture ed impianti tanto da non consentirne l'accatastamento definitivo. Ad oggi risultano presenti esclusivamente le pareti di separazione tra le singole unità e quelle che, al loro interno, definiscono i servizi igienici. Mancando anche le scale di collegamento ai rispettivi sottotetti gli stessi, attualmente non risultano accessibili.

Ogni unità immobiliare finita risulta indipendente sia dal punto di vista funzionale che impiantistico, infatti ognuna di esse risulta dotata di autonomo impianto di climatizzazione con pompa di calore elettrica. Dai tre vani scala si può raggiungere direttamente l'autorimessa interrata che si sviluppa sotto il sedime del fabbricato e del marciapiede rialzato di pertinenza e che risulta composta da n. 95 posti auto (87 dei quali compresi tra gli immobili staggiti) raggiungibili da una corsia di manovra larga circa 7 m e a cui si accede tramite due rampe carrabili poste sui 2 lati corti opposti del fabbricato e che consentono di raggiungere l'area di manovra comune esterna, posta al livello superiore (quota strada).

**In dettaglio la proprietà può così essere rappresentata:**

**Uffici e studi privati (subalterno 25) e n. 2 posti auto pertinenziali ubicati nell'auto-rimessa interrata (subalterno 104, 105) siti in Montignoso (MS) frazione di Renella (ex Tassara), via Nerino Garbuio n.97. Il lotto in vendita è così identificato:**

- A) Categoria: Uffici e studi privati (A10) identificato al Catasto Fabbricati del comune di Montignoso al foglio 16, particella 967, subalterno 25, consistenza 3 vani, categoria A/10, classe 2, piano 1-2, rendita 1.402,18, indirizzo Via Nerino Garbuio Comune Montignoso (MS).**
- B) Categoria: Posto auto (C6) identificato al Catasto Fabbricati del comune di Montignoso al foglio 16, particella 967, subalterno 104, consistenza mq 22, categoria C/6, classe 3, piano S1, rendita 53,40, indirizzo Via Nerino Garbuio Comune Montignoso (MS).**

**C) Categoria: Posto auto (C6) identificato al Catasto Fabbricati del comune di Montignoso al foglio 16, particella 967, subalterno 105, consistenza mq 21, categoria C/6, classe 3, piano S1, rendita 50,97, indirizzo Via Nerino Garbuio Comune Montignoso (MS).**

**Il Lotto 13 in esame è ubicato nel blocco "C" posto a levante del compendio ed è costituito da un'unità immobiliare posta a piano primo censita con il sub 25, e due posti auto ubicati nell'autorimessa interrata.**

L'immobile a piano primo, a cui si accede da piano terra tramite il vano scala e disimpegno condominiale, è composto da ingresso, due locali ad uso ufficio, un servizio igienico e antibagno e un terrazzo in cui risulta collocata la pompa di calore per la climatizzazione degli ambienti. Una scala a chiocciola autoportante (con struttura in elementi metallici e lignei) consente di raggiungere il sottotetto costituito da un unico locale indiviso, dotato di lucernario e finestre scorrevoli poste sul lato con altezza inferiore (Nord-Est) e, analogamente al piano inferiore, provvisto di splitter interni per la climatizzazione del locale. I posti auto censiti con i subalterni 104 e 105 (individuati sul posto rispettivamente con i numeri 46 e 45) sono dotati di archetti anti sosta, e risultano ubicati nell'autorimessa interrata, accessibile mediante le rampe carrabili esterne. Da tale livello interrato è possibile raggiungere direttamente il piano primo, ove è ubicato l'ufficio sopra descritto, attraverso il vano scala del blocco "C", censito con il sub 138 (BCNC). Si precisa inoltre che nel LOTTO si intende ricompresa altresì una quota di comproprietà sull'area e su tutti i vani, spazi, servizi, impianti ed enti comuni, quali per legge, uso, destinazione e regolamento di condominio.

### **Disponibilità del bene**

L'immobile risulta libero.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata nei termini e con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c.

### **Confini**

**Subalterno 25:** Lato Nord-Ovest sub 24 (altra proprietà), lato Nord-Est aria su corte comune, lato Sud-Est sub 26 (immobile di cui al LOTTO 14, stessa proprietà) e lato Nord-Ovest corridoio censito al sub 138 (Bene Comune Non Censibile ai sub da 22 e 36).

**Subalterno 104:** Lato Nord-Ovest, sub 105 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 13), lato Nord-Est area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967), lato Sud-Est sub 103 (posto auto stessa proprietà, LOTTO 12) e lato Sud-Ovest muro contro terra.

**Subalterno 105:** Lato Nord-Ovest, sub 106 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 8), lato Nord-Est area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967), lato Sud-Est sub 104 (posto auto stessa proprietà, LOTTO 13) e lato Sud-Ovest muro contro terra.

### **Situazione urbanistica e catastale:**

#### **Conformità Catastale**

Le lievi difformità catastali rilevate nei singoli mappali facenti parte dei Lotti dal n. 1 al n. 23 in vendita (dettagliatamente individuate dell'elaborato peritale in atti dell'Ing. Davide Ambrosini) sono regolarizzabili mediante interventi di manutenzione straordinaria di cui al comma b) dell'art. 135 - Opere ed interventi soggetti a SCIA – della L.R. 65/2014 per i quali la legge prevede oggi la presentazione obbligatoria di una Segnalazione Certificata di Attività (SCIA). Pertanto le stesse risultano assentibili ai sensi dell'art. 209, comma 1, della L.R. Toscana N. 65/14. Nella CTU agli atti sono evidenziati gli oneri necessari per le regolarizzazioni dei singoli mappali.

#### **Conformità Edilizia**

Si precisa che una parte del resede condominiale adibita a parcheggio comune all'interno della recinzione del complesso immobiliare, insiste su un tratto del corso d'acqua denominato "Fosso Ginese" o "Fossa Fiorentina" di proprietà del Demanio Idrico Statale, e che, conseguentemente, da tale occupazione derivano oneri a carico del complesso edilizio in oggetto, ovvero oneri a cui, i vari condomini del medesimo complesso, dovranno farvi fronte pro-quota secondo le relative tabelle condominiali. Ai fini di una più corretta e approfondita comprensione di quanto qui evidenziato nonché delle ulteriori possibili connesse conseguenze, si rimanda integralmente alla specifica nota prodotta al riguardo dalla Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Toscana Nord (a firma del Dirigente del settore, Ing. Enzo Di Carlo), allegata alla CTU dell'Ing. Davide Ambrosini (cfr. Allegato 18). La necessità che la suddetta nota venga correttamente compresa e soppesata, deriva proprio dalle ulteriori importanti evidenze che dalla stessa



emergono, quali:

- L'avvenuto rilascio della autorizzazione idraulica n. 472 del 14/09/2006 da parte della Provincia di Massa Carrara, con la quale venivano assentiti, in linea idraulica, i lavori aventi ad oggetto la "rettificazione e la tombinatura" del sopra richiamato corso d'acqua denominato "Fosso Ginese" o "Fossa Fiorentina";
- La mancata conclusione dell'iter concessorio delle medesime opere idrauliche di cui sopra, ovvero l'attuale occupazione senza titolo delle relative aree del Demanio Idrico;
- L'entità dell'indennità annua di occupazione delle stesse (quantificate pari a circa € 4.200,00 dalla stessa Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Toscana Nord, nell'ambito delle proprie preliminari valutazioni);
- La ragionevole prossima attivazione dei necessari e conseguenti provvedimenti di polizia idraulica (sanzioni e richiesta di ripristino dello stato dei luoghi) nonché il recupero delle indennità pregresse di occupazione senza titolo, queste ultime quantificate pari a circa 23.500 € (salvo interessi e sanzioni ed ulteriori verifiche sul posto);
- Ragionevole probabilità che, a seguito di ulteriori indagini/verifiche e a conclusione di apposito iter istruttorio portati avanti dal medesimo Settore, vengano richiesti/imposti interventi che riducano la lunghezza del tratto tombato con ripristino del corso d'acqua a cielo aperto, il tutto al fine di rendere compatibile i lavori di tombinatura già svolti (ovvero legittimati con la sopra richiamata autorizzazione idraulica) con le attuali norme vigenti l'uso dell'area di che trattasi di proprietà del Demanio.

### **Condominio**

Il fabbricato ha gestione condominiale – Spesa condominiale pregressa € 70,82.

**Il tutto come meglio descritto nella perizia in atti ed allegati a firma dell'esperto Ing. Davide Ambrosini, atti ed allegati ai quali si rimanda integralmente.**

## LOTTO QUATTORDICI

**Prezzo base: € 35.833,01**

**(Euro trentacinquemilaottocentotrentatre/01)**

**Prezzo Offerto Minimo ritenuto ammissibile: € 26.874,76**

**(Euro ventiseimilaottocentosettantaquattro/76) (pari al 75% del prezzo base).**

**Cauzione: almeno il 10% del prezzo offerto**

**In caso di gara per pluralità di offerte: offerta minima in aumento € 1.000,00 (Euro mille/00)**

### DESCRIZIONE LOTTO:

**Diritto reale posto in vendita: Diritto di piena proprietà (per la quota totale di 1/1) di Uffici e studi privati (subalterno 26) e n. 2 posti auto pertinenziali ubicati nell'auto-rimessa interrata (subalterno 83, 84) siti in Montignoso (MS) frazione di Renella (ex Tassara), via Nerino Garbuio n.97.**

Il compendio immobiliare pignorato si colloca nell'area denominata ex Tassara (dalla denominazione della Cava dismessa dalla quale si estraeva materiale inerte per edilizia), in quella striscia di territorio racchiusa tra la Strada Statale S1 Aurelia a Sud-Ovest, la fascia collinare a Nord-Est e l'alveo del Fosso Ginese, che lambisce l'area lungo il suo perimetro Nord Ovest e Sud Ovest (parallelamente alla viabilità pubblica). I beni staggitati fanno parte del comparto edificatorio denominato "47R" a destinazione mista produttiva, espositiva, commerciale – direzionale e costituiscono la quasi totalità del Lotto n. 10 (di cui al P.O.C. approvato in data 23/07/2003 con delibera n. 201 e successiva variante) realizzato nell'ambito dell'intervento edilizio autorizzato con P.d.C. n 2433 del 22/09/2005. Il compendio staggitato, a destinazione commerciale e direzionale, è collocato in fregio alla viabilità pubblica ed è composto da tre corpi di fabbrica denominati A, B e C sviluppati su quattro livelli di cui tre fuori terra, con un'ampia corte comune caratterizzata da aree a parcheggio realizzate con blocchetti in cls prefabbricati marciapiedi e scale pavimentati in klinker che consentono l'accesso al fabbricato. A piano terra, rialzato di circa 0.90 m rispetto al piano di campagna, si collocano i beni a destinazione commerciale (attualmente sono individuabili n. 5 attività), al piano superiore si sviluppano gli uffici e a quello interrato è presente l'autorimessa, realizzata ai sensi della L. 122 del 1989 come meglio di seguito descritto. **Il blocco C** (posto ad Est) è composto da locali a destinazione commerciale a piano

terra e da 15 uffici di varia metratura a piano primo e sottotetto. Ai locali ubicati a piano terra si accede direttamente dalle pertinenze esterne, mentre tramite un atrio comune con relativo vano scala e ascensore si raggiungono i locali posti a livello superiore. I beni collocati a questo livello sono serviti da un corridoio comune che consente l'accesso alle singole unità immobiliari ognuna dotata di locali ad uso ufficio, balcone, servizio igienico e vano sottotetto accessibile mediante scala a chiocciola. **Il blocco B** centrale è il più piccolo ed è anch'esso composto da locali a destinazione commerciale a piano terra e da 8 uffici di varia metratura a piano primo e sottotetto. Analogamente al blocco C ai locali ubicati a piano terra si accede direttamente dal marciapiede perimetrale al fabbricato, mentre tramite un atrio comune con relativo vano scala e ascensore si raggiungono i locali posti a livello superiore. I beni collocati a questo livello sono serviti da un corridoio comune che consente l'accesso alle singole unità immobiliari dotate di locali ad uso ufficio, balcone, servizio igienico e vano sottotetto accessibile mediante scala a chiocciola. **Il blocco A**, posto nell'estremità Ovest presenta caratteristiche distributive e dimensionali analoghe a quelle del blocco C (ad esso speculare). Anch'esso a piano terra è caratterizzato da locali a destinazione commerciale mentre a piano primo, al quale si accede mediante atrio comune con relativo vano scala e ascensore, le previste unità immobiliari destinate ad ufficio autorizzate e raggiungibili mediante disimpegno di collegamento, ad oggi risultano ancora allo stato grezzo. Le stesse risultano infatti ancora carenti di finiture ed impianti tanto da non consentirne l'accatastamento definitivo. Ad oggi risultano presenti esclusivamente le pareti di separazione tra le singole unità e quelle che, al loro interno, definiscono i servizi igienici. Mancando anche le scale di collegamento ai rispettivi sottotetti gli stessi, attualmente non risultano accessibili.

Ogni unità immobiliare finita risulta indipendente sia dal punto di vista funzionale che impiantistico, infatti ognuna di esse risulta dotata di autonomo impianto di climatizzazione con pompa di calore elettrica. Dai tre vani scala si può raggiungere direttamente l'autorimessa interrata che si sviluppa sotto il sedime del fabbricato e del marciapiede rialzato di pertinenza e che risulta composta da n. 95 posti auto (87 dei quali compresi tra gli immobili staggiti) raggiungibili da una corsia di manovra larga circa 7 m e a cui si accede tramite due rampe carrabili poste sui 2 lati corti opposti del fabbricato e che consentono di raggiungere l'area di manovra comune esterna, posta al livello superiore (quota strada).

**In dettaglio la proprietà può così essere rappresentata:**

**Uffici e studi privati (subalterno 26) e n. 2 posti auto pertinenziali ubicati nell'auto-rimessa interrata (subalterno 83, 84) siti in Montignoso (MS) frazione di Renella (ex Tassara), via Nerino Garbuio n.97.**

**Il lotto in vendita è così identificato:**

- A) Categoria: Uffici e studi privati (A10) identificato al Catasto Fabbricati del comune di Montignoso al foglio 16, particella 967, subalterno 26, consistenza 3 vani, categoria A/10, classe 2, piano 1-2, rendita 1.402,18, indirizzo Via Nerino Garbuio Comune Montignoso (MS).**
- B) Categoria: Posto auto (C6) identificato al Catasto Fabbricati del comune di Montignoso al foglio 16, particella 967, subalterno 83, consistenza mq 16, categoria C/6, classe 3, piano S1, rendita 38,84, indirizzo Via Nerino Garbuio Comune Montignoso (MS).**
- C) Categoria: Posto auto (C6) identificato al Catasto Fabbricati del comune di Montignoso al foglio 16, particella 967, subalterno 84, consistenza mq 16, categoria C/6, classe 3, piano S1, rendita 38,84, indirizzo Via Nerino Garbuio Comune Montignoso (MS).**

Il Lotto 14 in esame è ubicato nel blocco "C" posto a levante del compendio ed è costituito da un'unità immobiliare posta a piano primo censita con il sub 26, e due posti auto ubicati nell'autorimessa interrata.

L'immobile a piano primo, a cui si accede da piano terra tramite il vano scala e disimpegno condominiale, è composto da ingresso, due locali ad uso ufficio, un servizio igienico con relativo antibagno e un terrazzo in cui risulta collocata la pompa di calore per la climatizzazione degli ambienti. Una scala a chiocciola autoportante (con struttura in elementi metallici e lignei) consente di raggiungere il sottotetto costituito da un unico locale indiviso, dotato di lucernario e finestre scorrevoli poste sul lato con altezza inferiore (Nord-Est) e, analogamente al piano inferiore, provvisto di splitter interni per la climatizzazione del locale. I posti auto censiti con i subalterni 83 e 84 (individuati sul posto rispettivamente con i numeri 96 e 97) sono dotati di archetti anti sosta, e risultano ubicati nell'autorimessa interrata, accessibile mediante le rampe carrabili esterne. Da tale livello interrato è possibile raggiungere direttamente il piano primo, ove è ubicato l'ufficio sopra descritto, attraverso il vano scala del blocco "C", censito con il sub 138 (BCNC). Si precisa inoltre che nel LOTTO si intende ricompresa altresì una quota di comproprietà sull'area e su tutti i vani, spazi, servizi, impianti ed enti comuni, quali per legge, uso, destinazione e regolamento di condominio.

### **Disponibilità del bene**

L'immobile risulta libero.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata nei termini e con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c.

## **Confini**

**Subalterno 26:** Lato Nord-Ovest sub 25 (immobile di cui al LOTTO 13, stessa proprietà), lato Nord-Est aria su corte comune, lato Sud-Est sub 27 (immobile di cui al LOTTO 15, stessa proprietà) e lato Nord-Ovest corridoio censito al sub 138 (Bene Comune Non Censibile ai sub da 22 e 36).

**Subalterno 83:** Lato Nord-Ovest, sub 82 (posto auto stessa proprietà, LOTTO 1), lato Nord-Est muro contro terra, lato Sud-Est sub 84 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 14) e lato Sud-Ovest area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967)

**Subalterno 84:** Lato Nord-Ovest, sub 83 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 14), lato Nord-Est muro contro terra, lato Sud-Est sub 85 (altra proprietà) e lato Sud-Ovest area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967)

## **Situazione urbanistica e catastale:**

### **Conformità Catastale**

Le lievi difformità catastali rilevate nei singoli mappali facenti parte dei Lotti dal n. 1 al n. 23 in vendita (dettagliatamente individuate dell'elaborato peritale in atti dell'Ing. Davide Ambrosini) sono regolarizzabili mediante interventi di manutenzione straordinaria di cui al comma b) dell'art. 135 - Opere ed interventi soggetti a SCIA – della L.R. 65/2014 per i quali la legge prevede oggi la presentazione obbligatoria di una Segnalazione Certificata di Attività (SCIA). Pertanto le stesse risultano assentibili ai sensi dell'art. 209, comma 1, della L.R. Toscana N. 65/14. Nella CTU agli atti sono evidenziati gli oneri necessari per le regolarizzazioni dei singoli mappali.

### **Conformità Edilizia**

Si precisa che una parte del resede condominiale adibita a parcheggio comune all'interno della recinzione del complesso immobiliare, insiste su un tratto del corso d'acqua denominato "Fosso Ginese" o "Fossa Fiorentina" di proprietà del Demanio Idrico Statale, e che, conseguentemente, da tale occupazione derivano oneri a carico del complesso edilizio in oggetto, ovvero oneri a cui, i vari condomini del medesimo complesso, dovranno farvi fronte pro-quota secondo le relative tabelle condominiali. Ai fini di una più corretta e approfondita comprensione di quanto qui evidenziato nonché delle ulteriori possibili connesse conseguenze, si rimanda integralmente alla specifica nota prodotta al riguardo dalla Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Toscana Nord (a firma del Dirigente del settore, Ing. Enzo Di Carlo), allegata alla CTU dell'Ing.

Davide Ambrosini (cfr. Allegato 18). La necessità che la suddetta nota venga correttamente compresa e soppesata, deriva proprio dalle ulteriori importanti evidenze che dalla stessa emergono, quali:

- L'avvenuto rilascio della autorizzazione idraulica n. 472 del 14/09/2006 da parte della Provincia di Massa Carrara, con la quale venivano assentiti, in linea idraulica, i lavori aventi ad oggetto la "rettificazione e la tombinatura" del sopra richiamato corso d'acqua denominato "Fosso Ginese" o "Fossa Fiorentina";
- La mancata conclusione dell'iter concessorio delle medesime opere idrauliche di cui sopra, ovvero l'attuale occupazione senza titolo delle relative aree del Demanio Idrico;
- L'entità dell'indennità annua di occupazione delle stesse (quantificate pari a circa € 4.200,00 dalla stessa Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Toscana Nord, nell'ambito delle proprie preliminari valutazioni);
- La ragionevole prossima attivazione dei necessari e conseguenti provvedimenti di polizia idraulica (sanzioni e richiesta di ripristino dello stato dei luoghi) nonché il recupero delle indennità pregresse di occupazione senza titolo, queste ultime quantificate pari a circa 23.500 € (salvo interessi e sanzioni ed ulteriori verifiche sul posto);
- Ragionevole probabilità che, a seguito di ulteriori indagini/verifiche e a conclusione di apposito iter istruttorio portati avanti dal medesimo Settore, vengano richiesti/imposti interventi che riducano la lunghezza del tratto tombato con ripristino del corso d'acqua a cielo aperto, il tutto al fine di rendere compatibile i lavori di tombinatura già svolti (ovvero legittimati con la sopra richiamata autorizzazione idraulica) con le attuali norme vigenti l'uso dell'area di che trattasi di proprietà del Demanio.

### **Condominio**

Il fabbricato ha gestione condominiale – Spesa condominiale pregressa € 70,32.

**Il tutto come meglio descritto nella perizia in atti ed allegati a firma dell'esperto Ing. Davide Ambrosini, atti ed allegati ai quali si rimanda integralmente.**

## LOTTO QUINDICI

**Prezzo base: € 35.358,41**

**(Euro trentacinquemilatrecentocinquantotto/41)**

**Prezzo Offerto Minimo ritenuto ammissibile: € 26.518,81**

**(Euro ventiseimilacinquecentodiciotto/81) (pari al 75% del prezzo base).**

**Cauzione: almeno il 10% del prezzo offerto**

**In caso di gara per pluralità di offerte: offerta minima in aumento € 1.000,00 (Euro mille/00)**

## DESCRIZIONE LOTTO:

**Diritto reale posto in vendita: Diritto di piena proprietà (per la quota totale di 1/1) di Uffici e studi privati (subalterno 27) e n. 2 posti auto pertinenziali ubicati nell'auto-rimessa interrata (subalterno 87, 88) siti in Montignoso (MS) frazione di Renella (ex Tassara), via Nerino Garbuio n.97.**

Il compendio immobiliare pignorato si colloca nell'area denominata ex Tassara (dalla denominazione della Cava dismessa dalla quale si estraeva materiale inerte per edilizia), in quella striscia di territorio racchiusa tra la Strada Statale S1 Aurelia a Sud-Ovest, la fascia collinare a Nord-Est e l'alveo del Fosso Ginese, che lambisce l'area lungo il suo perimetro Nord Ovest e Sud Ovest (parallelamente alla viabilità pubblica). I beni staggitati fanno parte del comparto edificatorio denominato "47R" a destinazione mista produttiva, espositiva, commerciale – direzionale e costituiscono la quasi totalità del Lotto n. 10 (di cui al P.O.C. approvato in data 23/07/2003 con delibera n. 201 e successiva variante) realizzato nell'ambito dell'intervento edilizio autorizzato con P.d.C. n 2433 del 22/09/2005. Il compendio staggitato, a destinazione commerciale e direzionale, è collocato in fregio alla viabilità pubblica ed è composto da tre corpi di fabbrica denominati A, B e C sviluppati su quattro livelli di cui tre fuori terra, con un'ampia corte comune caratterizzata da aree a parcheggio realizzate con blocchetti in cls prefabbricati marciapiedi e scale pavimentati in klinker che consentono l'accesso al fabbricato. A piano terra, rialzato di circa 0.90 m rispetto al piano di campagna, si collocano i beni a destinazione commerciale (attualmente sono individuabili n. 5 attività), al piano superiore si sviluppano gli uffici e a quello interrato è presente l'autorimessa, realizzata ai sensi della L. 122 del 1989 come meglio di seguito descritto. **Il blocco C** (posto ad Est) è composto da locali a destinazione commerciale a piano

terra e da 15 uffici di varia metratura a piano primo e sottotetto. Ai locali ubicati a piano terra si accede direttamente dalle pertinenze esterne, mentre tramite un atrio comune con relativo vano scala e ascensore si raggiungono i locali posti a livello superiore. I beni collocati a questo livello sono serviti da un corridoio comune che consente l'accesso alle singole unità immobiliari ognuna dotata di locali ad uso ufficio, balcone, servizio igienico e vano sottotetto accessibile mediante scala a chiocciola. **Il blocco B** centrale è il più piccolo ed è anch'esso composto da locali a destinazione commerciale a piano terra e da 8 uffici di varia metratura a piano primo e sottotetto. Analogamente al blocco C ai locali ubicati a piano terra si accede direttamente dal marciapiede perimetrale al fabbricato, mentre tramite un atrio comune con relativo vano scala e ascensore si raggiungono i locali posti a livello superiore. I beni collocati a questo livello sono serviti da un corridoio comune che consente l'accesso alle singole unità immobiliari dotate di locali ad uso ufficio, balcone, servizio igienico e vano sottotetto accessibile mediante scala a chiocciola. **Il blocco A**, posto nell'estremità Ovest presenta caratteristiche distributive e dimensionali analoghe a quelle del blocco C (ad esso speculare). Anch'esso a piano terra è caratterizzato da locali a destinazione commerciale mentre a piano primo, al quale si accede mediante atrio comune con relativo vano scala e ascensore, le previste unità immobiliari destinate ad ufficio autorizzate e raggiungibili mediante disimpegno di collegamento, ad oggi risultano ancora allo stato grezzo. Le stesse risultano infatti ancora carenti di finiture ed impianti tanto da non consentirne l'accatastamento definitivo. Ad oggi risultano presenti esclusivamente le pareti di separazione tra le singole unità e quelle che, al loro interno, definiscono i servizi igienici. Mancando anche le scale di collegamento ai rispettivi sottotetti gli stessi, attualmente non risultano accessibili.

Ogni unità immobiliare finita risulta indipendente sia dal punto di vista funzionale che impiantistico, infatti ognuna di esse risulta dotata di autonomo impianto di climatizzazione con pompa di calore elettrica. Dai tre vani scala si può raggiungere direttamente l'autorimessa interrata che si sviluppa sotto il sedime del fabbricato e del marciapiede rialzato di pertinenza e che risulta composta da n. 95 posti auto (87 dei quali compresi tra gli immobili staggiati) raggiungibili da una corsia di manovra larga circa 7 m e a cui si accede tramite due rampe carrabili poste sui 2 lati corti opposti del fabbricato e che consentono di raggiungere l'area di manovra comune esterna, posta al livello superiore (quota strada).

**In dettaglio la proprietà può così essere rappresentata:**

**Uffici e studi privati (subalterno 27) e n. 2 posti auto pertinenziali ubicati nell'auto-rimessa interrata (subalterno 87, 88) siti in Montignoso (MS) frazione di Renella (ex Tassara), via Nerino Garbuio n.97.**

**Il lotto in vendita è così identificato:**



- A) Categoria: Uffici e studi privati (A10) identificato al Catasto Fabbricati del comune di Montignoso al foglio 16, particella 967, subalterno 27, consistenza 3 vani, categoria A/10, classe 2, piano 1-2, rendita 1.402,18, indirizzo Via Nerino Garbuio Comune Montignoso (MS).**
- B) Categoria: Posto auto (C6) identificato al Catasto Fabbricati del comune di Montignoso al foglio 16, particella 967, subalterno 87, consistenza mq 20, categoria C/6, classe 3, piano S1, rendita 48,55, indirizzo Via Nerino Garbuio Comune Montignoso (MS).**
- C) Categoria: Posto auto (C6) identificato al Catasto Fabbricati del comune di Montignoso al foglio 16, particella 967, subalterno 88, consistenza mq 21, categoria C/6, classe 3, piano S1, rendita 50,97, indirizzo Via Nerino Garbuio Comune Montignoso (MS).**

Il Lotto 15 in esame è ubicato nel blocco "C" posto a levante del compendio ed è costituito da un'unità immobiliare posta a piano primo censita con il sub 27, e due posti auto ubicati nell'autorimessa interrata.

L'immobile a piano primo, a cui si accede da piano terra tramite il vano scala e disimpegno condominiale, è composto da ingresso, due locali ad uso ufficio, un servizio igienico (con bidet e wc) dotato di antibagno (con lavabo) e un terrazzo in cui risulta collocata la pompa di calore per la climatizzazione degli ambienti. Una scala a chiocciola autoportante (con struttura in elementi metallici e lignei) consente di raggiungere il sottotetto costituito da un unico locale indiviso, dotato di lucernario e finestre scorrevoli poste sul lato con altezza inferiore (Nord-Est) e, analogamente al piano inferiore, provvisto di splitter interni per la climatizzazione del locale. I posti auto censiti con i subalterni 87 e 88 (individuati sul posto rispettivamente con i numeri 81 e 80) sono dotati di archetti anti sosta, e risultano ubicati nell'autorimessa interrata, accessibile mediante le rampe carrabili esterne. Da tale livello interrato è possibile raggiungere direttamente il piano primo, ove è ubicato l'ufficio sopra descritto, attraverso il vano scala del blocco "C", censito con il sub 138 (BCNC). Si precisa inoltre che nel LOTTO si intende ricompresa altresì una quota di comproprietà sull'area e su tutti i vani, spazi, servizi, impianti ed enti comuni, quali per legge, uso, destinazione e regolamento di condominio.

### **Disponibilità del bene**

L'immobile risulta libero.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata nei termini e con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c.

## **Confini**

**Subalterno 27:** Lato Nord-Ovest sub 26 (immobile di cui al LOTTO 14, stessa proprietà), lato Nord-Est aria su corte comune, lato Sud-Est sub 28 (immobile di altra proprietà) e lato Nord-Ovest corridoio censito al sub 138 (Bene Comune Non Censibile ai sub da 22 e 36).

**Subalterno 87:** Lato Nord-Ovest, sub 88 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 15), lato Nord-Est area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967), lati Sud-Est e Sud-Ovest muro contro terra.

**Subalterno 88:** Lato Nord-Ovest, sub 89 (posto auto stessa proprietà, LOTTO 19), lato Nord-Est area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967), lati Sud-Est sub 87 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 15) e lato Sud-Ovest muro contro terra.

## **Situazione urbanistica e catastale:**

### **Conformità Catastale**

Le lievi difformità catastali rilevate nei singoli mappali facenti parte dei Lotti dal n. 1 al n. 23 in vendita (dettagliatamente individuate dell'elaborato peritale in atti dell'Ing. Davide Ambrosini) sono regolarizzabili mediante interventi di manutenzione straordinaria di cui al comma b) dell'art. 135 - Opere ed interventi soggetti a SCIA – della L.R. 65/2014 per i quali la legge prevede oggi la presentazione obbligatoria di una Segnalazione Certificata di Attività (SCIA). Pertanto le stesse risultano assentibili ai sensi dell'art. 209, comma 1, della L.R. Toscana N. 65/14. Nella CTU agli atti sono evidenziati gli oneri necessari per le regolarizzazioni dei singoli mappali.

### **Conformità Edilizia**

Si precisa che una parte del resede condominiale adibita a parcheggio comune all'interno della recinzione del complesso immobiliare, insiste su un tratto del corso d'acqua denominato "Fosso Ginese" o "Fossa Fiorentina" di proprietà del Demanio Idrico Statale, e che, conseguentemente, da tale occupazione derivano oneri a carico del complesso edilizio in oggetto, ovvero oneri a cui, i vari condomini del medesimo complesso, dovranno farvi fronte pro-quota secondo le relative tabelle condominiali. Ai fini di una più corretta e approfondita comprensione di quanto qui evidenziato nonché delle ulteriori possibili connesse conseguenze, si rimanda integralmente alla specifica nota prodotta al riguardo dalla Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile

Toscana Nord (a firma del Dirigente del settore, Ing. Enzo Di Carlo), allegata alla CTU dell'Ing. Davide Ambrosini (cfr. Allegato 18). La necessità che la suddetta nota venga correttamente compresa e soppesata, deriva proprio dalle ulteriori importanti evidenze che dalla stessa emergono, quali:

- L'avvenuto rilascio della autorizzazione idraulica n. 472 del 14/09/2006 da parte della Provincia di Massa Carrara, con la quale venivano assentiti, in linea idraulica, i lavori aventi ad oggetto la "rettificazione e la tombinatura" del sopra richiamato corso d'acqua denominato "Fosso Ginese" o "Fossa Fiorentina";
- La mancata conclusione dell'iter concessorio delle medesime opere idrauliche di cui sopra, ovvero l'attuale occupazione senza titolo delle relative aree del Demanio Idrico;
- L'entità dell'indennità annua di occupazione delle stesse (quantificate pari a circa € 4.200,00 dalla stessa Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Toscana Nord, nell'ambito delle proprie preliminari valutazioni);
- La ragionevole prossima attivazione dei necessari e conseguenti provvedimenti di polizia idraulica (sanzioni e richiesta di ripristino dello stato dei luoghi) nonché il recupero delle indennità pregresse di occupazione senza titolo, queste ultime quantificate pari a circa 23.500 € (salvo interessi e sanzioni ed ulteriori verifiche sul posto);
- Ragionevole probabilità che, a seguito di ulteriori indagini/verifiche e a conclusione di apposito iter istruttorio portati avanti dal medesimo Settore, vengano richiesti/imposti interventi che riducano la lunghezza del tratto tombato con ripristino del corso d'acqua a cielo aperto, il tutto al fine di rendere compatibile i lavori di tombinatura già svolti (ovvero legittimati con la sopra richiamata autorizzazione idraulica) con le attuali norme vigenti l'uso dell'area di che trattasi di proprietà del Demanio.

### **Condominio**

Il fabbricato ha gestione condominiale – Spesa condominiale pregressa € 62,83.

**Il tutto come meglio descritto nella perizia in atti ed allegati a firma dell'esperto Ing. Davide Ambrosini, atti ed allegati ai quali si rimanda integralmente.**

## LOTTO DICIANNOVE

**Prezzo base: € 38.680,67**

**(Euro trentottomilaseicentoottanta/67)**

**Prezzo Offerto Minimo ritenuto ammissibile: € 29.010,50**

**(Euro ventinovemilazerodieci/50) (pari al 75% del prezzo base).**

**Cauzione: almeno il 10% del prezzo offerto**

**In caso di gara per pluralità di offerte: offerta minima in aumento € 1.000,00 (Euro mille/00)**

### DESCRIZIONE LOTTO:

**Diritto reale posto in vendita: Diritto di piena proprietà (per la quota totale di 1/1) di Uffici e studi privati (subalterno 32) e n. 2 posti auto pertinenziali ubicati nell'auto-rimessa interrata (subalterno 89, 90) siti in Montignoso (MS) frazione di Renella (ex Tassara), via Nerino Garbuio n.97.**

Il compendio immobiliare pignorato si colloca nell'area denominata ex Tassara (dalla denominazione della Cava dismessa dalla quale si estraeva materiale inerte per edilizia), in quella striscia di territorio racchiusa tra la Strada Statale S1 Aurelia a Sud-Ovest, la fascia collinare a Nord-Est e l'alveo del Fosso Ginese, che lambisce l'area lungo il suo perimetro Nord Ovest e Sud Ovest (parallelamente alla viabilità pubblica). I beni staggitati fanno parte del comparto edificatorio denominato "47R" a destinazione mista produttiva, espositiva, commerciale – direzionale e costituiscono la quasi totalità del Lotto n. 10 (di cui al P.O.C. approvato in data 23/07/2003 con delibera n. 201 e successiva variante) realizzato nell'ambito dell'intervento edilizio autorizzato con P.d.C. n 2433 del 22/09/2005. Il compendio staggitato, a destinazione commerciale e direzionale, è collocato in fregio alla viabilità pubblica ed è composto da tre corpi di fabbrica denominati A, B e C sviluppati su quattro livelli di cui tre fuori terra, con un'ampia corte comune caratterizzata da aree a parcheggio realizzate con blocchetti in cls prefabbricati marciapiedi e scale pavimentati in klinker che consentono l'accesso al fabbricato. A piano terra, rialzato di circa 0.90 m rispetto al piano di campagna, si collocano i beni a destinazione commerciale (attualmente sono individuabili n. 5 attività), al piano superiore si sviluppano gli uffici e a quello interrato è presente l'autorimessa, realizzata ai sensi della L. 122 del 1989 come meglio di seguito descritto. **Il blocco C** (posto ad Est) è composto da locali a destinazione commerciale a piano

terra e da 15 uffici di varia metratura a piano primo e sottotetto. Ai locali ubicati a piano terra si accede direttamente dalle pertinenze esterne, mentre tramite un atrio comune con relativo vano scala e ascensore si raggiungono i locali posti a livello superiore. I beni collocati a questo livello sono serviti da un corridoio comune che consente l'accesso alle singole unità immobiliari ognuna dotata di locali ad uso ufficio, balcone, servizio igienico e vano sottotetto accessibile mediante scala a chiocciola. **Il blocco B** centrale è il più piccolo ed è anch'esso composto da locali a destinazione commerciale a piano terra e da 8 uffici di varia metratura a piano primo e sottotetto. Analogamente al blocco C ai locali ubicati a piano terra si accede direttamente dal marciapiede perimetrale al fabbricato, mentre tramite un atrio comune con relativo vano scala e ascensore si raggiungono i locali posti a livello superiore. I beni collocati a questo livello sono serviti da un corridoio comune che consente l'accesso alle singole unità immobiliari dotate di locali ad uso ufficio, balcone, servizio igienico e vano sottotetto accessibile mediante scala a chiocciola. **Il blocco A**, posto nell'estremità Ovest presenta caratteristiche distributive e dimensionali analoghe a quelle del blocco C (ad esso speculare). Anch'esso a piano terra è caratterizzato da locali a destinazione commerciale mentre a piano primo, al quale si accede mediante atrio comune con relativo vano scala e ascensore, le previste unità immobiliari destinate ad ufficio autorizzate e raggiungibili mediante disimpegno di collegamento, ad oggi risultano ancora allo stato grezzo. Le stesse risultano infatti ancora carenti di finiture ed impianti tanto da non consentirne l'accatastamento definitivo. Ad oggi risultano presenti esclusivamente le pareti di separazione tra le singole unità e quelle che, al loro interno, definiscono i servizi igienici. Mancando anche le scale di collegamento ai rispettivi sottotetti gli stessi, attualmente non risultano accessibili.

Ogni unità immobiliare finita risulta indipendente sia dal punto di vista funzionale che impiantistico, infatti ognuna di esse risulta dotata di autonomo impianto di climatizzazione con pompa di calore elettrica. Dai tre vani scala si può raggiungere direttamente l'autorimessa interrata che si sviluppa sotto il sedime del fabbricato e del marciapiede rialzato di pertinenza e che risulta composta da n. 95 posti auto (87 dei quali compresi tra gli immobili staggiati) raggiungibili da una corsia di manovra larga circa 7 m e a cui si accede tramite due rampe carrabili poste sui 2 lati corti opposti del fabbricato e che consentono di raggiungere l'area di manovra comune esterna, posta al livello superiore (quota strada).

**In dettaglio la proprietà può così essere rappresentata:**

**Uffici e studi privati (subalterno 32) e n. 2 posti auto pertinenziali ubicati nell'auto-rimessa interrata (subalterno 89, 90) siti in Montignoso (MS) frazione di Renella (ex Tassara), via Nerino Garbuio n.97.**

**Il lotto in vendita è così identificato:**

- A) Categoria: Uffici e studi privati (A10) identificato al Catasto Fabbricati del comune di Montignoso al foglio 16, particella 967, subalterno 32, consistenza 3 vani, categoria A/10, classe 2, piano 1-2, rendita 1.402,18, indirizzo Via Nerino Garbuio Comune Montignoso (MS).**
- B) Categoria: Posto auto (C6) identificato al Catasto Fabbricati del comune di Montignoso al foglio 16, particella 967, subalterno 89, consistenza mq 21, categoria C/6, classe 3, piano S1, rendita 50,97, indirizzo Via Nerino Garbuio Comune Montignoso (MS).**
- C) Categoria: Posto auto (C6) identificato al Catasto Fabbricati del comune di Montignoso al foglio 16, particella 967, subalterno 90, consistenza mq 21, categoria C/6, classe 3, piano S1, rendita 50,97, indirizzo Via Nerino Garbuio Comune Montignoso (MS).**

Il Lotto 19 in esame è ubicato nel blocco "C" posto a levante del compendio ed è costituito da un'unità immobiliare posta a piano primo censita con il sub 32, e due posti auto ubicati nell'autorimessa interrata.

L'immobile a piano primo, a cui si accede da piano terra tramite il vano scala e disimpegno condominiale, è composto da ingresso, due locali ad uso ufficio, un servizio igienico (con bidet e wc) dotato di antibagno (con lavabo e scaldabagno) e un terrazzo in cui risulta collocata la pompa di calore per la climatizzazione degli ambienti. Una scala a chiocciola autoportante (con struttura in elementi metallici e lignei) consente di raggiungere il sottotetto costituito da un unico locale indiviso, dotato di lucernario e finestre scorrevoli poste sul lato con altezza inferiore (Sud-Ovest) e, analogamente al piano inferiore, provvisto di splitter interni per la climatizzazione del locale. I posti auto censiti con i subalterni 89 e 90 (individuati sul posto rispettivamente con i numeri 79 e 78) sono dotati di archetti anti sosta, e risultano ubicati nell'autorimessa interrata, accessibile mediante le rampe carrabili esterne. Da tale livello interrato è possibile raggiungere direttamente il piano primo, ove è ubicato l'ufficio sopra descritto, attraverso il vano scala del blocco "C", censito con il sub 138 (BCNC). Si precisa inoltre che nel LOTTO si intende ricompresa altresì una quota di comproprietà sull'area e su tutti i vani, spazi, servizi, impianti ed enti comuni, quali per legge, uso, destinazione e regolamento di condominio.

### **Disponibilità del bene**

L'immobile risulta libero.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata nei termini e con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c.

## **Confini**

**Subalterno 32:** Lato Nord-Ovest sub 33 (immobile stessa proprietà, LOTTO 20), lato Nord-Est corridoio censito al sub 138 (Bene Comune Non Censibile ai sub da 22 e 36), lati Sud-Est sub 31 (immobile stessa proprietà, LOTTO 18), e Sud-Ovest aria su corte comune.

**Subalterno 89:** Lato Nord-Ovest, sub 90 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 19), lato Nord-Est area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967), lato Sud-Est sub 88 (posto auto stessa proprietà, LOTTO 15) e lato Sud-Ovest muro contro terra.

**Subalterno 90:** Lato Nord-Ovest, sub 91 (posto auto stessa proprietà, LOTTO 18), lato Nord-Est area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967), lato Sud-Est sub 89 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 19) e lato Sud-Ovest muro contro terra.

## **Situazione urbanistica e catastale:**

### **Conformità Catastale**

Le lievi difformità catastali rilevate nei singoli mappali facenti parte dei Lotti dal n. 1 al n. 23 in vendita (dettagliatamente individuate dell'elaborato peritale in atti dell'Ing. Davide Ambrosini) sono regolarizzabili mediante interventi di manutenzione straordinaria di cui al comma b) dell'art. 135 - Opere ed interventi soggetti a SCIA – della L.R. 65/2014 per i quali la legge prevede oggi la presentazione obbligatoria di una Segnalazione Certificata di Attività (SCIA). Pertanto le stesse risultano assentibili ai sensi dell'art. 209, comma 1, della L.R. Toscana N. 65/14. Nella CTU agli atti sono evidenziati gli oneri necessari per le regolarizzazioni dei singoli mappali.

### **Conformità Edilizia**

Si precisa che una parte del resede condominiale adibita a parcheggio comune all'interno della recinzione del complesso immobiliare, insiste su un tratto del corso d'acqua denominato "Fosso Ginese" o "Fossa Fiorentina" di proprietà del Demanio Idrico Statale, e che, conseguentemente, da tale occupazione derivano oneri a carico del complesso edilizio in oggetto, ovvero oneri a cui, i vari condomini del medesimo complesso, dovranno farvi fronte pro-quota secondo le relative tabelle condominiali. Ai fini di una più corretta e approfondita comprensione di quanto qui evidenziato nonché delle ulteriori possibili connesse conseguenze, si rimanda integralmente alla specifica nota prodotta al riguardo dalla Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile

Toscana Nord (a firma del Dirigente del settore, Ing. Enzo Di Carlo), allegata alla CTU dell'Ing. Davide Ambrosini (cfr. Allegato 18). La necessità che la suddetta nota venga correttamente compresa e soppesata, deriva proprio dalle ulteriori importanti evidenze che dalla stessa emergono, quali:

- L'avvenuto rilascio della autorizzazione idraulica n. 472 del 14/09/2006 da parte della Provincia di Massa Carrara, con la quale venivano assentiti, in linea idraulica, i lavori aventi ad oggetto la "rettificazione e la tombinatura" del sopra richiamato corso d'acqua denominato "Fosso Ginese" o "Fossa Fiorentina";
- La mancata conclusione dell'iter concessorio delle medesime opere idrauliche di cui sopra, ovvero l'attuale occupazione senza titolo delle relative aree del Demanio Idrico;
- L'entità dell'indennità annua di occupazione delle stesse (quantificate pari a circa € 4.200,00 dalla stessa Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Toscana Nord, nell'ambito delle proprie preliminari valutazioni);
- La ragionevole prossima attivazione dei necessari e conseguenti provvedimenti di polizia idraulica (sanzioni e richiesta di ripristino dello stato dei luoghi) nonché il recupero delle indennità pregresse di occupazione senza titolo, queste ultime quantificate pari a circa 23.500 € (salvo interessi e sanzioni ed ulteriori verifiche sul posto);
- Ragionevole probabilità che, a seguito di ulteriori indagini/verifiche e a conclusione di apposito iter istruttorio portati avanti dal medesimo Settore, vengano richiesti/imposti interventi che riducano la lunghezza del tratto tombato con ripristino del corso d'acqua a cielo aperto, il tutto al fine di rendere compatibile i lavori di tombinatura già svolti (ovvero legittimati con la sopra richiamata autorizzazione idraulica) con le attuali norme vigenti l'uso dell'area di che trattasi di proprietà del Demanio.

### **Condominio**

Il fabbricato ha gestione condominiale – Spesa condominiale pregressa € 77,52.

**Il tutto come meglio descritto nella perizia in atti ed allegati a firma dell'esperto Ing. Davide Ambrosini, atti ed allegati ai quali si rimanda integralmente.**



## LOTTO VENTI

**Prezzo base: € 39.392,58**

**(Euro trentanovemilatrecentonovantadue/58)**

**Prezzo Offerto Minimo ritenuto ammissibile: € 29.544,44**

**(Euro ventinovemilacinquecentoquarantaquattro/44) (pari al 75% del prezzo base).**

**Cauzione: almeno il 10% del prezzo offerto**

**In caso di gara per pluralità di offerte: offerta minima in aumento € 1.000,00 (Euro mille/00)**

## DESCRIZIONE LOTTO:

**Diritto reale posto in vendita: Diritto di piena proprietà (per la quota totale di 1/1) di Uffici e studi privati (subalterno 33) e n. 1 posti auto pertinenziali ubicato nell'auto-rimessa interrata (subalterno 67) siti in Montignoso (MS) frazione di Renella (ex Tassara), via Nerino Garbuio n.97.**

Il compendio immobiliare pignorato si colloca nell'area denominata ex Tassara (dalla denominazione della Cava dismessa dalla quale si estraeva materiale inerte per edilizia), in quella striscia di territorio racchiusa tra la Strada Statale S1 Aurelia a Sud-Ovest, la fascia collinare a Nord-Est e l'alveo del Fosso Ginese, che lambisce l'area lungo il suo perimetro Nord Ovest e Sud Ovest (parallelamente alla viabilità pubblica). I beni staggitati fanno parte del comparto edificatorio denominato "47R" a destinazione mista produttiva, espositiva, commerciale – direzionale e costituiscono la quasi totalità del Lotto n. 10 (di cui al P.O.C. approvato in data 23/07/2003 con delibera n. 201 e successiva variante) realizzato nell'ambito dell'intervento edilizio autorizzato con P.d.C. n 2433 del 22/09/2005. Il compendio staggitato, a destinazione commerciale e direzionale, è collocato in fregio alla viabilità pubblica ed è composto da tre corpi di fabbrica denominati A, B e C sviluppati su quattro livelli di cui tre fuori terra, con un'ampia corte comune caratterizzata da aree a parcheggio realizzate con blocchetti in cls prefabbricati marciapiedi e scale pavimentati in klinker che consentono l'accesso al fabbricato. A piano terra, rialzato di circa 0.90 m rispetto al piano di campagna, si collocano i beni a destinazione commerciale (attualmente sono individuabili n. 5 attività), al piano superiore si sviluppano gli uffici e a quello interrato è presente l'autorimessa, realizzata ai sensi della L. 122 del 1989 come meglio di seguito descritto. **Il blocco C** (posto ad Est) è composto da locali a destinazione commerciale a piano

terra e da 15 uffici di varia metratura a piano primo e sottotetto. Ai locali ubicati a piano terra si accede direttamente dalle pertinenze esterne, mentre tramite un atrio comune con relativo vano scala e ascensore si raggiungono i locali posti a livello superiore. I beni collocati a questo livello sono serviti da un corridoio comune che consente l'accesso alle singole unità immobiliari ognuna dotata di locali ad uso ufficio, balcone, servizio igienico e vano sottotetto accessibile mediante scala a chiocciola. **Il blocco B** centrale è il più piccolo ed è anch'esso composto da locali a destinazione commerciale a piano terra e da 8 uffici di varia metratura a piano primo e sottotetto. Analogamente al blocco C ai locali ubicati a piano terra si accede direttamente dal marciapiede perimetrale al fabbricato, mentre tramite un atrio comune con relativo vano scala e ascensore si raggiungono i locali posti a livello superiore. I beni collocati a questo livello sono serviti da un corridoio comune che consente l'accesso alle singole unità immobiliari dotate di locali ad uso ufficio, balcone, servizio igienico e vano sottotetto accessibile mediante scala a chiocciola. **Il blocco A**, posto nell'estremità Ovest presenta caratteristiche distributive e dimensionali analoghe a quelle del blocco C (ad esso speculare). Anch'esso a piano terra è caratterizzato da locali a destinazione commerciale mentre a piano primo, al quale si accede mediante atrio comune con relativo vano scala e ascensore, le previste unità immobiliari destinate ad ufficio autorizzate e raggiungibili mediante disimpegno di collegamento, ad oggi risultano ancora allo stato grezzo. Le stesse risultano infatti ancora carenti di finiture ed impianti tanto da non consentirne l'accatastamento definitivo. Ad oggi risultano presenti esclusivamente le pareti di separazione tra le singole unità e quelle che, al loro interno, definiscono i servizi igienici. Mancando anche le scale di collegamento ai rispettivi sottotetti gli stessi, attualmente non risultano accessibili.

Ogni unità immobiliare finita risulta indipendente sia dal punto di vista funzionale che impiantistico, infatti ognuna di esse risulta dotata di autonomo impianto di climatizzazione con pompa di calore elettrica. Dai tre vani scala si può raggiungere direttamente l'autorimessa interrata che si sviluppa sotto il sedime del fabbricato e del marciapiede rialzato di pertinenza e che risulta composta da n. 95 posti auto (87 dei quali compresi tra gli immobili staggiati) raggiungibili da una corsia di manovra larga circa 7 m e a cui si accede tramite due rampe carrabili poste sui 2 lati corti opposti del fabbricato e che consentono di raggiungere l'area di manovra comune esterna, posta al livello superiore (quota strada).

**In dettaglio la proprietà può così essere rappresentata:**

**Uffici e studi privati (subalterno 33) e n. 1 posto auto pertinenziale ubicato nell'auto-rimessa interrata (subalterno 67) siti in Montignoso (MS) frazione di Renella (ex Tassara), via Nerino Garbuio n.97. Il lotto in vendita è così identificato:**

**A) Categoria: Uffici e studi privati (A10) identificato al Catasto Fabbricati del comune di Montignoso al foglio 16, particella 967, subalterno 33, consistenza 2,5 vani, categoria A/10, classe 2, piano 1-2, rendita 1.168,48, indirizzo Via Nerino Garbuio Comune Montignoso (MS).**

**B) Categoria: Posto auto (C6) identificato al Catasto Fabbricati del comune di Montignoso al foglio 16, particella 967, subalterno 67, consistenza mq 15, categoria C/6, classe 3, piano S1, rendita 36,41, indirizzo Via Nerino Garbuio Comune Montignoso (MS).**

**Il Lotto 20 in esame è ubicato nel blocco "C" posto a levante del compendio ed è costituito da un'unità immobiliare posta a piano primo censita con il sub 33, e un posto auto ubicato nell'autorimessa interrata**

L'immobile a piano primo, a cui si accede da piano terra tramite il vano scala e disimpegno condominiale, è composto da ingresso, un ampio locale ad uso ufficio, un servizio igienico (non ispezionabile alla data del sopralluogo) dotato di antibagno (con lavabo e scaldabagno) e un terrazzo in cui risulta collocata la pompa di calore per la climatizzazione degli ambienti. Una scala a chiocciola autoportante (con struttura in elementi metallici e lignei) consente di raggiungere il sottotetto costituito da un unico locale indiviso, dotato di lucernario e finestre scorrevoli poste sul lato con altezza inferiore (Sud-Ovest) e, analogamente al piano inferiore, provvisto di splitter interni per la climatizzazione del locale. Il posto auto censito con il subalterno 67 (individuato sul posto rispettivamente con il numero 63) è dotato di archetto anti sosta, e risulta ubicato nell'autorimessa interrata, accessibile mediante le rampe carrabili esterne. Da tale livello interrato è possibile raggiungere direttamente il piano primo, ove è ubicato l'ufficio sopra descritto, attraverso il vano scala del blocco "C", censito con il sub 138 (BCNC). Si precisa inoltre che nel LOTTO si intende ricompresa altresì una quota di comproprietà sull'area e su tutti i vani, spazi, servizi, impianti ed enti comuni, quali per legge, uso, destinazione e regolamento di condominio.

### **Disponibilità del bene**

L'immobile risulta libero.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata nei termini e con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c.

## **Confini**

**Subalterno 33:** Lato Nord-Ovest e Nord-Est corridoio censito al sub 138 (Bene Comune Non Censibile ai sub da 22 e 36), lati Sud-Est sub 32 (immobile stessa proprietà, LOTTO 19), e Sud-Ovest aria su corte comune.

**Subalterno 67:** Lato Nord-Ovest, sub 66 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 22), lato Nord-Est muro contro terra, lati Sud-Est e Sud-Ovest area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967).

## **Situazione urbanistica e catastale:**

### **Conformità Catastale**

Le lievi difformità catastali rilevate nei singoli mappali facenti parte dei Lotti dal n. 1 al n. 23 in vendita (dettagliatamente individuate dell'elaborato peritale in atti dell'Ing. Davide Ambrosini) sono regolarizzabili mediante interventi di manutenzione straordinaria di cui al comma b) dell'art. 135 - Opere ed interventi soggetti a SCIA – della L.R. 65/2014 per i quali la legge prevede oggi la presentazione obbligatoria di una Segnalazione Certificata di Attività (SCIA). Pertanto le stesse risultano assentibili ai sensi dell'art. 209, comma 1, della L.R. Toscana N. 65/14. Nella CTU agli atti sono evidenziati gli oneri necessari per le regolarizzazioni dei singoli mappali.

### **Conformità Edilizia**

Si precisa che una parte del resede condominiale adibita a parcheggio comune all'interno della recinzione del complesso immobiliare, insiste su un tratto del corso d'acqua denominato "Fosso Ginese" o "Fossa Fiorentina" di proprietà del Demanio Idrico Statale, e che, conseguentemente, da tale occupazione derivano oneri a carico del complesso edilizio in oggetto, ovvero oneri a cui, i vari condomini del medesimo complesso, dovranno farvi fronte pro-quota secondo le relative tabelle condominiali. Ai fini di una più corretta e approfondita comprensione di quanto qui evidenziato nonché delle ulteriori possibili connesse conseguenze, si rimanda integralmente alla specifica nota prodotta al riguardo dalla Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Toscana Nord (a firma del Dirigente del settore, Ing. Enzo Di Carlo), allegata alla CTU dell'Ing. Davide Ambrosini (cfr. Allegato 18). La necessità che la suddetta nota venga correttamente compresa e soppesata, deriva proprio dalle ulteriori importanti evidenze che dalla stessa

emergono, quali:

- L'avvenuto rilascio della autorizzazione idraulica n. 472 del 14/09/2006 da parte della Provincia di Massa Carrara, con la quale venivano assentiti, in linea idraulica, i lavori aventi ad oggetto la "rettificazione e la tombinatura" del sopra richiamato corso d'acqua denominato "Fosso Ginese" o "Fossa Fiorentina";
- La mancata conclusione dell'iter concessorio delle medesime opere idrauliche di cui sopra, ovvero l'attuale occupazione senza titolo delle relative aree del Demanio Idrico;
- L'entità dell'indennità annua di occupazione delle stesse (quantificate pari a circa € 4.200,00 dalla stessa Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Toscana Nord, nell'ambito delle proprie preliminari valutazioni);
- La ragionevole prossima attivazione dei necessari e conseguenti provvedimenti di polizia idraulica (sanzioni e richiesta di ripristino dello stato dei luoghi) nonché il recupero delle indennità pregresse di occupazione senza titolo, queste ultime quantificate pari a circa 23.500 € (salvo interessi e sanzioni ed ulteriori verifiche sul posto);
- Ragionevole probabilità che, a seguito di ulteriori indagini/verifiche e a conclusione di apposito iter istruttorio portati avanti dal medesimo Settore, vengano richiesti/imposti interventi che riducano la lunghezza del tratto tombato con ripristino del corso d'acqua a cielo aperto, il tutto al fine di rendere compatibile i lavori di tombinatura già svolti (ovvero legittimati con la sopra richiamata autorizzazione idraulica) con le attuali norme vigenti l'uso dell'area di che trattasi di proprietà del Demanio.

### **Condominio**

Il fabbricato ha gestione condominiale – Spesa condominiale pregressa € 74,53.

**Il tutto come meglio descritto nella perizia in atti ed allegati a firma dell'esperto Ing. Davide Ambrosini, atti ed allegati ai quali si rimanda integralmente.**

## LOTTO VENTITRE

**Prezzo base: € 408.875,98**

**(Euro quattrocentoottomilamilaottocentottantacinque/98)**

**Prezzo Offerto Minimo ritenuto ammissibile: € 306.656,99**

**(Euro trecentoseimilaseicentocinquantasei/99) (pari al 75% del prezzo base).**

**Cauzione: almeno il 10% del prezzo offerto**

**In caso di gara per pluralità di offerte: offerta minima in aumento € 5.000,00 (Euro cinquemila/00)**

## DESCRIZIONE LOTTO:

**Diritto reale posto in vendita: Diritto di piena proprietà (per la quota totale di 1/1) di Immobile in corso di costruzione (subalterno 149) disposto al piano primo e secondo e n. 30 posti auto pertinenziali ubicati nell'auto-rimessa interrata (subalterno 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 129, 130, 131) e quattro piccole porzioni di terreno censite al NTC F16 mappale 964, 966 e F17 mappale 1088 e 1089, siti in Montignoso (MS) frazione di Renella (ex Tassara), via Nerino Garbuio n.97.**

Il compendio immobiliare pignorato si colloca nell'area denominata ex Tassara (dalla denominazione della Cava dismessa dalla quale si estraeva materiale inerte per edilizia), in quella striscia di territorio racchiusa tra la Strada Statale S1 Aurelia a Sud-Ovest, la fascia collinare a Nord-Est e l'alveo del Fosso Ginese, che lambisce l'area lungo il suo perimetro Nord Ovest e Sud Ovest (parallelamente alla viabilità pubblica). I beni staggiti fanno parte del comparto edificatorio denominato "47R" a destinazione mista produttiva, espositiva, commerciale – direzionale e costituiscono la quasi totalità del Lotto n. 10 (di cui al P.O.C. approvato in data 23/07/2003 con delibera n. 201 e successiva variante) realizzato nell'ambito dell'intervento edilizio autorizzato con P.d.C. n 2433 del 22/09/2005. Il compendio staqqito, a destinazione commerciale e direzionale, è collocato in fregio alla viabilità pubblica ed è composto da tre corpi di fabbrica denominati A, B e C sviluppati su quattro livelli di cui tre fuori terra, con un'ampia corte comune caratterizzata da aree a parcheggio realizzate con blocchetti in cls prefabbricati marciapiedi e scale pavimentati in klinker che consentono l'accesso al fabbricato. A piano terra, rialzato di circa 0.90 m rispetto al piano di campagna, si collocano i beni a destinazione

commerciale (attualmente sono individuabili n. 5 attività), al piano superiore si sviluppano gli uffici e a quello interrato è presente l'autorimessa, realizzata ai sensi della L. 122 del 1989 come meglio di seguito descritto. **Il blocco C** (posto ad Est) è composto da locali a destinazione commerciale a piano terra e da 15 uffici di varia metratura a piano primo e sottotetto. Ai locali ubicati a piano terra si accede direttamente dalle pertinenze esterne, mentre tramite un atrio comune con relativo vano scala e ascensore si raggiungono i locali posti a livello superiore. I beni collocati a questo livello sono serviti da un corridoio comune che consente l'accesso alle singole unità immobiliari ognuna dotata di locali ad uso ufficio, balcone, servizio igienico e vano sottotetto accessibile mediante scala a chiocciola. **Il blocco B** centrale è il più piccolo ed è anch'esso composto da locali a destinazione commerciale a piano terra e da 8 uffici di varia metratura a piano primo e sottotetto. Analogamente al blocco C ai locali ubicati a piano terra si accede direttamente dal marciapiede perimetrale al fabbricato, mentre tramite un atrio comune con relativo vano scala e ascensore si raggiungono i locali posti a livello superiore. I beni collocati a questo livello sono serviti da un corridoio comune che consente l'accesso alle singole unità immobiliari dotate di locali ad uso ufficio, balcone, servizio igienico e vano sottotetto accessibile mediante scala a chiocciola. **Il blocco A**, posto nell'estremità Ovest presenta caratteristiche distributive e dimensionali analoghe a quelle del blocco C (ad esso speculare). Anch'esso a piano terra è caratterizzato da locali a destinazione commerciale mentre a piano primo, al quale si accede mediante atrio comune con relativo vano scala e ascensore, le previste unità immobiliari destinate ad ufficio autorizzate e raggiungibili mediante disimpegno di collegamento, ad oggi risultano ancora allo stato grezzo. Le stesse risultano infatti ancora carenti di finiture ed impianti tanto da non consentirne l'accatastamento definitivo. Ad oggi risultano presenti esclusivamente le pareti di separazione tra le singole unità e quelle che, al loro interno, definiscono i servizi igienici. Mancando anche le scale di collegamento ai rispettivi sottotetti gli stessi, attualmente non risultano accessibili.

Ogni unità immobiliare finita risulta indipendente sia dal punto di vista funzionale che impiantistico, infatti ognuna di esse risulta dotata di autonomo impianto di climatizzazione con pompa di calore elettrica. Dai tre vani scala si può raggiungere direttamente l'autorimessa interrata che si sviluppa sotto il sedime del fabbricato e del marciapiede rialzato di pertinenza e che risulta composta da n. 95 posti auto (87 dei quali compresi tra gli immobili staggiti) raggiungibili da una corsia di manovra larga circa 7 m e a cui si accede tramite due rampe carrabili poste sui 2 lati corti opposti del fabbricato e che consentono di raggiungere l'area di manovra comune esterna, posta al livello superiore (quota strada).

**In dettaglio la proprietà può così essere rappresentata:**

Immobile in corso di costruzione (subalterno 149) disposto al piano primo e secondo e n. 30 posti auto pertinenziali ubicati nell'auto-rimessa interrata (subalterno 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 129, 130, 131) e quattro piccole porzioni di terreno censite al NTC F16 mappale 964, 966 e F17 mappale 1088 e 1089, siti in Montignoso (MS) frazione di Renella (ex Tassara), via Nerino Garbuio n.97. Il lotto in vendita è così identificato:

- A) Categoria: Immobile in corso di costruzione (F3) identificato al Catasto Fabbricati del comune di Montignoso al foglio 16, particella 967, subalterno 149, categoria F3, piano 1-2, indirizzo Via Nerino Garbuio Comune Montignoso (MS).
- B) Categoria: Posto auto (C6) identificato al Catasto Fabbricati del comune di Montignoso al foglio 16, particella 967, subalterno 37, consistenza mq 15, categoria C/6, classe 3, piano S1, rendita 36,41, indirizzo Via Nerino Garbuio Comune Montignoso (MS).
- C) Categoria: Posto auto (C6) identificato al Catasto Fabbricati del comune di Montignoso al foglio 16, particella 967, subalterno 38, consistenza mq 16, categoria C/6, classe 3, piano S1, rendita 38,84, indirizzo Via Nerino Garbuio Comune Montignoso (MS).
- D) Categoria: Posto auto (C6) identificato al Catasto Fabbricati del comune di Montignoso al foglio 16, particella 967, subalterno 39, consistenza mq 16, categoria C/6, classe 3, piano S1, rendita 38,84, indirizzo Via Nerino Garbuio Comune Montignoso (MS).
- E) Categoria: Posto auto (C6) identificato al Catasto Fabbricati del comune di Montignoso al foglio 16, particella 967, subalterno 40, consistenza mq 16, categoria C/6, classe 3, piano S1, rendita 38,84, indirizzo Via Nerino Garbuio Comune Montignoso (MS).
- F) Categoria: Posto auto (C6) identificato al Catasto Fabbricati del comune di Montignoso al foglio 16, particella 967, subalterno 41, consistenza mq 16, categoria C/6, classe 3, piano S1, rendita 38,84, indirizzo Via Nerino Garbuio Comune Montignoso (MS).
- G) Categoria: Posto auto (C6) identificato al Catasto Fabbricati del comune di Montignoso al foglio 16, particella 967, subalterno 42, consistenza mq 16, categoria C/6, classe 3, piano S1, rendita 38,84, indirizzo Via Nerino Garbuio Comune Montignoso (MS).
- H) Categoria: Posto auto (C6) identificato al Catasto Fabbricati del comune di Montignoso al foglio 16, particella 967, subalterno 43, consistenza mq 16, categoria C/6, classe 3, piano S1, rendita 38,84, indirizzo Via Nerino Garbuio Comune Montignoso (MS).



- I) Categoria: Posto auto (C6) identificato al Catasto Fabbricati del comune di Montignoso al foglio 16, particella 967, subalterno 44, consistenza mq 16, categoria C/6, classe 3, piano S1, rendita 38,84, indirizzo Via Nerino Garbuio Comune Montignoso (MS).
- J) Categoria: Posto auto (C6) identificato al Catasto Fabbricati del comune di Montignoso al foglio 16, particella 967, subalterno 45, consistenza mq 16, categoria C/6, classe 3, piano S1, rendita 38,84, indirizzo Via Nerino Garbuio Comune Montignoso (MS).
- K) Categoria: Posto auto (C6) identificato al Catasto Fabbricati del comune di Montignoso al foglio 16, particella 967, subalterno 46, consistenza mq 16, categoria C/6, classe 3, piano S1, rendita 38,84, indirizzo Via Nerino Garbuio Comune Montignoso (MS).
- L) Categoria: Posto auto (C6) identificato al Catasto Fabbricati del comune di Montignoso al foglio 16, particella 967, subalterno 47, consistenza mq 16, categoria C/6, classe 3, piano S1, rendita 38,84, indirizzo Via Nerino Garbuio Comune Montignoso (MS).
- M) Categoria: Posto auto (C6) identificato al Catasto Fabbricati del comune di Montignoso al foglio 16, particella 967, subalterno 48, consistenza mq 16, categoria C/6, classe 3, piano S1, rendita 38,84, indirizzo Via Nerino Garbuio Comune Montignoso (MS).
- N) Categoria: Posto auto (C6) identificato al Catasto Fabbricati del comune di Montignoso al foglio 16, particella 967, subalterno 49, consistenza mq 16, categoria C/6, classe 3, piano S1, rendita 38,84, indirizzo Via Nerino Garbuio Comune Montignoso (MS).
- O) Categoria: Posto auto (C6) identificato al Catasto Fabbricati del comune di Montignoso al foglio 16, particella 967, subalterno 50, consistenza mq 16, categoria C/6, classe 3, piano S1, rendita 38,84, indirizzo Via Nerino Garbuio Comune Montignoso (MS).
- P) Categoria: Posto auto (C6) identificato al Catasto Fabbricati del comune di Montignoso al foglio 16, particella 967, subalterno 51, consistenza mq 16, categoria C/6, classe 3, piano S1, rendita 38,84, indirizzo Via Nerino Garbuio Comune Montignoso (MS).
- Q) Categoria: Posto auto (C6) identificato al Catasto Fabbricati del comune di Montignoso al foglio 16, particella 967, subalterno 52, consistenza mq 16, categoria C/6, classe 3, piano S1, rendita 38,84, indirizzo Via Nerino Garbuio Comune Montignoso (MS).
- R) Categoria: Posto auto (C6) identificato al Catasto Fabbricati del comune di Montignoso al foglio 16, particella 967, subalterno 53, consistenza mq 16, categoria C/6, classe 3, piano S1, rendita 38,84, indirizzo Via Nerino Garbuio Comune Montignoso (MS).

- S) Categoria: Posto auto (C6) identificato al Catasto Fabbricati del comune di Montignoso al foglio 16, particella 967, subalterno 54, consistenza mq 16, categoria C/6, classe 3, piano S1, rendita 38,84, indirizzo Via Nerino Garbuio Comune Montignoso (MS).
- T) Categoria: Posto auto (C6) identificato al Catasto Fabbricati del comune di Montignoso al foglio 16, particella 967, subalterno 55, consistenza mq 17, categoria C/6, classe 3, piano S1, rendita 41,26, indirizzo Via Nerino Garbuio Comune Montignoso (MS).
- U) Categoria: Posto auto (C6) identificato al Catasto Fabbricati del comune di Montignoso al foglio 16, particella 967, subalterno 56, consistenza mq 17, categoria C/6, classe 3, piano S1, rendita 41,26, indirizzo Via Nerino Garbuio Comune Montignoso (MS).
- V) Categoria: Posto auto (C6) identificato al Catasto Fabbricati del comune di Montignoso al foglio 16, particella 967, subalterno 118, consistenza mq 21, categoria C/6, classe 3, piano S1, rendita 50,97, indirizzo Via Nerino Garbuio Comune Montignoso (MS).
- W) Categoria: Posto auto (C6) identificato al Catasto Fabbricati del comune di Montignoso al foglio 16, particella 967, subalterno 119, consistenza mq 21, categoria C/6, classe 3, piano S1, rendita 50,97, indirizzo Via Nerino Garbuio Comune Montignoso (MS).
- X) Categoria: Posto auto (C6) identificato al Catasto Fabbricati del comune di Montignoso al foglio 16, particella 967, subalterno 120, consistenza mq 21, categoria C/6, classe 3, piano S1, rendita 50,97, indirizzo Via Nerino Garbuio Comune Montignoso (MS).
- Y) Categoria: Posto auto (C6) identificato al Catasto Fabbricati del comune di Montignoso al foglio 16, particella 967, subalterno 121, consistenza mq 21, categoria C/6, classe 3, piano S1, rendita 50,97, indirizzo Via Nerino Garbuio Comune Montignoso (MS).
- Z) Categoria: Posto auto (C6) identificato al Catasto Fabbricati del comune di Montignoso al foglio 16, particella 967, subalterno 122, consistenza mq 21, categoria C/6, classe 3, piano S1, rendita 50,97, indirizzo Via Nerino Garbuio Comune Montignoso (MS).
- AA) Categoria: Posto auto (C6) identificato al Catasto Fabbricati del comune di Montignoso al foglio 16, particella 967, subalterno 123, consistenza mq 21, categoria C/6, classe 3, piano S1, rendita 50,97, indirizzo Via Nerino Garbuio Comune Montignoso (MS).
- BB) Categoria: Posto auto (C6) identificato al Catasto Fabbricati del comune di Montignoso al foglio 16, particella 967, subalterno 124, consistenza mq 20, categoria C/6, classe 3, piano S1, rendita 48,55, indirizzo Via Nerino Garbuio Comune Montignoso (MS).

**CC) Categoria: Posto auto (C6) identificato al Catasto Fabbricati del comune di Montignoso al foglio 16, particella 967, subalterno 129, consistenza mq 21, categoria C/6, classe 3, piano S1, rendita 50,97, indirizzo Via Nerino Garbuio Comune Montignoso (MS).**

**DD) Categoria: Posto auto (C6) identificato al Catasto Fabbricati del comune di Montignoso al foglio 16, particella 967, subalterno 130, consistenza mq 21, categoria C/6, classe 3, piano S1, rendita 50,97, indirizzo Via Nerino Garbuio Comune Montignoso (MS).**

**EE) Categoria: Posto auto (C6) identificato al Catasto Fabbricati del comune di Montignoso al foglio 16, particella 967, subalterno 131, consistenza mq 20, categoria C/6, classe 3, piano S1, rendita 48,5, indirizzo Via Nerino Garbuio Comune Montignoso (MS).**

**FF) Categoria: Terreno, identificato al Catasto Terreni del comune di Montignoso al foglio 16, particella 964, qualità Relit. Strad. Superficie catastale 1 are 22 ca, indirizzo Via Nerino Garbuio Comune Montignoso (MS).**

**GG) Categoria: Terreno, identificato al Catasto Terreni del comune di Montignoso al foglio 16, particella 966, qualità Pascolo, classe U, Superficie catastale 56 ca, reddito dominicale: € 0.01, reddito agrario: € 0.01, indirizzo Via Nerino Garbuio Comune Montignoso (MS).**

**HH) Categoria: Terreno, identificato al Catasto Terreni del comune di Montignoso al foglio 16, particella 1188, qualità Rel Acq Es, Superficie catastale 19 ca, indirizzo Via Nerino Garbuio Comune Montignoso (MS).**

**II) Categoria: Terreno, identificato al Catasto Terreni del comune di Montignoso al foglio 16, particella 1189, qualità Rel Acq Es, Superficie catastale 8 ca, indirizzo Via Nerino Garbuio Comune Montignoso (MS).**

**Il Lotto 23 in esame è costituito da immobile in corso di costruzione posto a piano primo e secondo ubicato nel blocco "A" posto a ponente del compendio ed identificato con il sub 149, da trenta posti auto ubicati nell'autorimessa interrata e parti di terreno. La superficie complessiva è di circa mq. 1.991,00.**

I posti auto censiti con i subalterni 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 129, 130 e 131 (individuati sul posto rispettivamente con i numeri 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 49, 14, 13, 12, 11, 10, 9, 8, 3, 2 e 1) sono dotati di archetti anti sosta, e risultano ubicati nell'autorimessa interrata, accessibile mediante le rampe carrabili esterne. Da tale livello interrato è possibile raggiungere direttamente il piano primo,

ove è ubicato l'ufficio sopra descritto, attraverso il vano scala del blocco "A", censito con il sub 133 (BCNC). Si precisa che detti parcheggi pertinenziali risultano univocamente individuati sia dalla segnaletica orizzontale che dalle specifiche indicazioni numeriche apposte sul muro perimetrale. Per l'esattezza, comunque, si segnala che la linea di demarcazione tra i suddetti posti auto e la corsia di manovra (così come rilevata sui luoghi) risulta spostata verso quest'ultima di circa 30 cm (ovvero in allineamento con i pilastri presenti a tale livello interrato). Conseguentemente, la profondità dei posti auto così delineati risulterebbe maggiore di circa 30 cm rispetto a quella indicata sia nella planimetria catastale che nelle tavole del progetto autorizzato con DIA n. 10283 del 15-09-2010 (quest'ultima pari a circa 5,70 m per i posti auto censiti dal sub 37 al 55 – fascia a Nord-Est della corsia di manovra - pari a circa 7,53 m per i posti auto censiti dal sub 118 al 124 e dal 129 al 131 – fascia a Sud-Ovest della corsia di manovra). Identificato al n. F. 16 mappali 964 e 966 e al F. 17 mappali 1088 e 1089 risultano dei frastagli di terreno, sviluppati su una superficie complessiva di circa 205 mq. Detti terreni, risultano frutto delle diverse procedure/operazioni di accorpamento e successivo frazionamento che hanno interessato le aree su cui è stato originariamente edificato il fabbricato di cui il compendio stimato è parte. Complessivamente come detto hanno una superficie pari a circa 205 mq e sono collocati a margine della corte identificata con il mapp. 967 sub 136 (BCNC comune a tutti i subalterni del mapp. 967).

### **Disponibilità del bene**

L'immobile risulta libero.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata nei termini e con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c.

### **Confini**

**Subalterno 149:** Lati Nord-Ovest, Nord-Est, Sud-Est e Sud-Ovest aria su corte comune. A piano terra sub 140 (altra proprietà) e sub 152 (stessa proprietà LOTTO 1).

**Subalterno 37:** Lato Nord-Ovest e Nord-Est muro contro terra, lato Sud-Est sub 38 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23) e lato Sud-Ovest area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967).

**Subalterno 38:** Lato Nord-Ovest sub 37 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23), lato Nord-Est muro contro terra, lato Sud-Est sub 39 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23) e lato Sud-Ovest area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967).

**Subalterno 39:** Lato Nord-Ovest sub 38 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23), lato Nord-Est muro contro terra, lato Sud-Est sub 40 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23) e lato Sud-Ovest area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967).

**Subalterno 40:** Lato Nord-Ovest sub 39 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23), lato Nord-Est muro contro terra, lato Sud-Est sub 41 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23) e lato Sud-Ovest area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967).

**Subalterno 41:** Lato Nord-Ovest sub 40 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23), lato Nord-Est muro contro terra, lato Sud-Est sub 42 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23) e lato Sud-Ovest area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967).

**Subalterno 42:** Lato Nord-Ovest sub 41 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23), lato Nord-Est muro contro terra, lato Sud-Est sub 43 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23) e lato Sud-Ovest area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967).

**Subalterno 43:** Lato Nord-Ovest sub 42 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23), lato Nord-Est muro contro terra, lato Sud-Est sub 44 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23) e lato Sud-Ovest area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967).

**Subalterno 44:** Lato Nord-Ovest sub 43 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23), lato Nord-Est muro contro terra, lato Sud-Est sub 45 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23) e lato Sud-Ovest area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967).

**Subalterno 45:** Lato Nord-Ovest sub 44 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23), lato Nord-Est muro contro terra, lato Sud-Est sub 46 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23) e lato Sud-Ovest area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967).

**Subalterno 46:** Lato Nord-Ovest sub 45 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23), lato Nord-Est muro contro terra, lato Sud-Est sub 47 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23) e lato Sud-Ovest area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967).

**Subalterno 47:** Lato Nord-Ovest sub 46 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23), lato Nord-Est muro contro terra, lato Sud-Est sub 48 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23) e lato Sud-Ovest area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967).

**Subalterno 48:** Lato Nord-Ovest sub 47 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23), lato Nord-Est muro contro terra, lato Sud-Est sub 49 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23) e lato Sud-Ovest area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967).

**Subalterno 49:** Lato Nord-Ovest sub 48 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23), lato Nord-Est muro contro terra, lato Sud-Est sub 50 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23) e lato Sud-Ovest area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967).

**Subalterno 50:** Lato Nord-Ovest sub 49 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23), lato Nord-Est muro contro terra, lato Sud-Est sub 51 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23) e lato Sud-Ovest area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967).

**Subalterno 51:** Lato Nord-Ovest sub 50 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23), lato Nord-Est muro contro terra, lato Sud-Est sub 52 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23) e lato Sud-Ovest area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967).

**Subalterno 52:** Lato Nord-Ovest sub 51 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23), lato Nord-Est muro contro terra, lato Sud-Est sub 53 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23) e lato Sud-Ovest area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale

967).

**Subalterno 53:** Lato Nord-Ovest sub 52 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23), lato Nord-Est muro contro terra, lato Sud-Est sub 54 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23) e lato Sud-Ovest area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967).

**Subalterno 54:** Lato Nord-Ovest sub 53 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23), lato Nord-Est muro contro terra, lato Sud-Est sub 55 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23) e lato Sud-Ovest area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967).

**Subalterno 55:** Lato Nord-Ovest sub 54 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23), lato Nord-Est muro contro terra, lato Sud-Est e Sud-Ovest area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967).

**Subalterno 56:** Lato Sud-Ovest e Nord-Ovest area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967), lato Nord-Est muro contro terra e lato Sud-Est sub 57 (posto auto stessa proprietà, LOTTO 6).

**Subalterno 118:** Lato Nord-Ovest, sub 119 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23), lato Nord-Est area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967), lato Sud-Est sub 117 (posto auto stessa proprietà, LOTTO 1) e lato Sud-Ovest muro contro terra.

**Subalterno 119:** Lato Nord-Ovest, sub 120 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23), lato Nord-Est area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967), lato Sud-Est sub 118 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23) e lato Sud-Ovest muro contro terra.

**Subalterno 120:** Lato Nord-Ovest, sub 121 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23), lato Nord-Est area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967), lato Sud-Est sub 119 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23) e lato Sud-Ovest muro contro terra.

**Subalterno 121:** Lato Nord-Ovest, sub 122 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23), lato Nord-Est area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967), lato Sud-Est sub 120 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23) e lato Sud-Ovest muro contro terra.

**Subalterno 122:** Lato Nord-Ovest, sub 123 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23), lato

Nord-Est area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967), lato Sud-Est sub 121 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23) e lato Sud-Ovest muro contro terra.

**Subalterno 123:** Lato Nord-Ovest, sub 124 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23), lato Nord-Est area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967), lato Sud-Est sub 122 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23) e lato Sud-Ovest muro contro terra.

**Subalterno 124:** Lato Nord-Ovest, cavedio impianti a S1, disimp. a S1, scale da S1 a PT, disimp. e loc. contatori a PT censiti al sub 133 ((Bene Comune Non Censibile comune ai sub da 37 a 131 e ai sub 140, 149, 152, 153 e 154), lato Nord-Est area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967), lato Sud-Est sub 123 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23) e lato Sud-Ovest muro contro terra.

**Subalterno 129:** Lato Nord-Ovest, sub 130 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23), lato Nord-Est area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967), lato Sud-Est sub 128 (altra proprietà) e lato Sud-Ovest muro contro terra.

**Subalterno 130:** Lato Nord-Ovest, sub 131 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23), lato Nord-Est area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967), lato Sud-Est sub 129 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23) e lato Sud-Ovest muro contro terra.

**Subalterno 131:** Lati Sud-Ovest e Nord-Ovest muro contro terra, lato Nord-Est area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967), lato Sud-Est sub 130 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23).

**Particella 964:** Lato Sud-Ovest Strada Statale Aurelia, , lato Nord-Est mapp. 967 e lato Sud-Est mapp. 966 stessa proprietà e medesimo LOTTO 23).

**Particella 966:** Lato Nord-Ovest mapp. 964 stessa proprietà e medesimo LOTTO 23, lato Nord-Est mapp. 967 e lato Sud-Ovest parte mappale 1186 F 17 e parte Strada Statale Aurelia.

**Particella 1188:** Lato Nord-Ovest mapp. 967 F 16, lato Nord Est mapp. 1193 F 17, lato Sud-Est mapp. 1189 stessa proprietà e medesimo LOTTO 23, lato Sud-Ovest mappale 1182.

**Particella 1189:** Lato Nord-Ovest mapp. 1188 stessa proprietà e medesimo LOTTO 23, lato Nord-Est 1202 F 17, lato Sud-Est 1209 F 17 e lato Sud-Ovest mapp. 1206 F 17.



## **Situazione urbanistica e catastale:**

### **Conformità Catastale**

Le lievi difformità catastali rilevate nei singoli mappali facenti parte dei Lotti dal n. 1 al n. 23 in vendita (dettagliatamente individuate dell'elaborato peritale in atti dell'Ing. Davide Ambrosini) sono regolarizzabili mediante interventi di manutenzione straordinaria di cui al comma b) dell'art. 135 - Opere ed interventi soggetti a SCIA – della L.R. 65/2014 per i quali la legge prevede oggi la presentazione obbligatoria di una Segnalazione Certificata di Attività (SCIA). Pertanto le stesse risultano assentibili ai sensi dell'art. 209, comma 1, della L.R. Toscana N. 65/14. Nella CTU agli atti sono evidenziati gli oneri necessari per le regolarizzazioni dei singoli mappali.

### **Conformità Edilizia**

Si precisa che una parte del resede condominiale adibita a parcheggio comune all'interno della recinzione del complesso immobiliare, insiste su un tratto del corso d'acqua denominato "Fosso Ginese" o "Fossa Fiorentina" di proprietà del Demanio Idrico Statale, e che, conseguentemente, da tale occupazione derivano oneri a carico del complesso edilizio in oggetto, ovvero oneri a cui, i vari condomini del medesimo complesso, dovranno farvi fronte pro-quota secondo le relative tabelle condominiali. Ai fini di una più corretta e approfondita comprensione di quanto qui evidenziato nonché delle ulteriori possibili connesse conseguenze, si rimanda integralmente alla specifica nota prodotta al riguardo dalla Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Toscana Nord (a firma del Dirigente del settore, Ing. Enzo Di Carlo), allegata alla CTU dell'Ing. Davide Ambrosini (cfr. Allegato 18). La necessità che la suddetta nota venga correttamente compresa e soppesata, deriva proprio dalle ulteriori importanti evidenze che dalla stessa emergono, quali:

- L'avvenuto rilascio della autorizzazione idraulica n. 472 del 14/09/2006 da parte della Provincia di Massa Carrara, con la quale venivano assentiti, in linea idraulica, i lavori aventi ad oggetto la "rettificazione e la tombinatura" del sopra richiamato corso d'acqua denominato "Fosso Ginese" o "Fossa Fiorentina";
- La mancata conclusione dell'iter concessorio delle medesime opere idrauliche di cui sopra, ovvero l'attuale occupazione senza titolo delle relative aree del Demanio Idrico;
- L'entità dell'indennità annua di occupazione delle stesse (quantificate pari a circa € 4.200,00

dalla stessa Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Toscana Nord, nell'ambito delle proprie preliminari valutazioni);

- La ragionevole prossima attivazione dei necessari e conseguenti provvedimenti di polizia idraulica (sanzioni e richiesta di ripristino dello stato dei luoghi) nonché il recupero delle indennità pregresse di occupazione senza titolo, queste ultime quantificate pari a circa 23.500 € (salvo interessi e sanzioni ed ulteriori verifiche sul posto);
- Ragionevole probabilità che, a seguito di ulteriori indagini/verifiche e a conclusione di apposito iter istruttorio portati avanti dal medesimo Settore, vengano richiesti/imposti interventi che riducano la lunghezza del tratto tombato con ripristino del corso d'acqua a cielo aperto, il tutto al fine di rendere compatibile i lavori di tombatura già svolti (ovvero legittimati con la sopra richiamata autorizzazione idraulica) con le attuali norme vigenti l'uso dell'area di che trattasi di proprietà del Demanio.

#### **Condominio**

Il fabbricato ha gestione condominiale – Spesa condominiale pregressa € 1.254,34.

**Il tutto come meglio descritto nella perizia in atti ed allegati a firma dell'esperto Ing. Davide Ambrosini, atti ed allegati 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 e integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.
- La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non

pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

- Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, o in mancanza, entro 120 giorni dalla sua emissione.
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellati a cura e spese della procedura. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera l'offerente dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
- la liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata nei termini e con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c.

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

-  
GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA: Edicom Finance S.r.l.

-  
PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA: [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)

-  
REFERENTE DELLA PROCEDURA: Dott. Roberto Serafini

#### **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 18/12/2025 (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](http://www.garavirtuale.it) dalla scheda del lotto in vendita, in ogni caso si precisa che Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

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

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

## **ATTENZIONE**

### **PRECISAZIONI**

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

L'offerente è quindi colui che formula l'offerta, mentre il presentatore è colui che compila, sottoscrive e invia l'offerta. Pertanto:

**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 c.p.c. potrà essere solo un procuratore legale (avvocato) munito di procura speciale (*art. 571 c.p.c. 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 c.p.c.*). 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.**

### ***Modalità di presentazione***

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

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

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

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

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale

rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito di aggiudicazione e prima del versamento del saldo prezzo); invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge (art. 179 cc.), autenticata da pubblico ufficiale, allegandola all'offerta (*modello disponibile sul sito Tribunale di Massa esecuzioni immobiliari*).
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite PEC (*posta elettronica certificata*) per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - 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 c.p.c.;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata, in favore del soggetto che effettua l'offerta, come specificato al punto 3 delle sopraindicate "PRECISAZIONI";
- nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo procuratore legale, cioè avvocato, procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata.

**L'offerta di acquisto deve inoltre contenere:**

- Indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero, o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;

- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima ammissibile (pari al 75% del prezzo base);
- **il termine per il versamento del saldo prezzo (termine NON soggetto a sospensione nel periodo feriale) non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; in caso di omessa indicazione del termine o nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine superiore ai gg 120, il termine per il saldo prezzo sarà comunque da considerarsi come indicato nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione;**
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- **la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, qualora non venga fornito dall'istituto di credito il numero CRO, dovranno essere riportati i caratteri compresi dal SESTO al SEDICESIMO del codice identificativo del bonifico;**
- **il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;**
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste. Si precisa che **quest'ultima modalità di trasmissione dell'offerta, ovvero, a mezzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/15 sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015);**
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

#### **ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico “;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito di aggiudicazione e prima del versamento del saldo prezzo); invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il

partecipante, renda la copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge (art. 179 cc.), autenticata da pubblico ufficiale, allegandola all'offerta (*modello disponibile sul sito Tribunale di Massa esecuzioni immobiliari*);

- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri: visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo procuratore legale, cioè avvocato, procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata, in favore del soggetto che effettua l'offerta, come specificato al punto 3 delle sopraindicate "PRECISAZIONI";
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet [www.tribunalemassa.it](http://www.tribunalemassa.it), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica. Nell'ipotesi in cui la modalità di pagamento telematica non fosse possibile per problemi informatici il bollo potrà essere acquistato e inserito, previa sua scansione, tra gli allegati all'offerta di acquisto;
- L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

## CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma **PARI AD ALMENO IL DIECI PER CENTO (10%) DEL PREZZO OFFERTO (o 20% in caso di rimessa in vendita)**, esclusivamente tramite **bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Massa**



**Procedura Esecutiva Immobiliare R.G. 25/2021 al seguente IBAN IT02A0872613600000000191700**

tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale “Tribunale di Massa procedura esecutiva immobiliare R.G. 25/2021 cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; in particolare, si precisa che, qualora nel giorno fissato per la verifica dell'ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse, il sottoscritto professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile**

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

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

## **ESAME DELLE OFFERTE**

- L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.
- La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta **quest'ultima modalità sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015;**

### **IN CASO DI UNICA OFFERTA AMMISSIBILE**

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta ammissibile:

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

Nel primo caso il professionista sottoscritto pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione.

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

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

##### **Il Professionista procederà ad avviare la gara telematica con modalità SINCRONA**

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

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

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

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

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

**Alla conclusione della gara, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

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

Il professionista procederà infine come segue:

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

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

delle parti dinanzi a sé per il medesimo giorno **19/12/2025 ore 11,00** ove, disporrà in ordine ai futuri esperimenti di vendita secondo le direttive impartite nell'ordinanza di vendita e delega.

**Si precisa inoltre:**

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

## **SALDO PREZZO e SPESE DI AGGIUDICAZIONE**

L'aggiudicatario dovrà depositare **mediante bonifico bancario** sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta, con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine del bonifico, **oppure** potrà consegnare al professionista delegato un assegno **circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Massa Procedura Esecutiva Immobiliare R.G. 25/2021"**. Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **"Tribunale di Massa Procedura Esecutiva Immobiliare R.G. 25/2021"**. **Detto termine (termine**

**NON soggetto a sospensione nel periodo feriale) non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; in caso di omessa indicazione del termine o nel caso i cui nell'offerta sia indicato un termine superiore ai gg 120, il termine per il saldo prezzo sarà comunque da considerarsi come indicato nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione.**

Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro e/o IVA, (se e del caso sia dovuta come per legge) ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita.

**Si precisa che se il prezzo che si ricava dalla nuova vendita è pari o superiore a quello della vendita precedente,** l'aggiudicatario inadempiente subisce esclusivamente la confisca della cauzione.

**Nell'ipotesi in cui il prezzo che si ricava dalla nuova vendita, unito alla cauzione confiscata, è inferiore a quello conseguito nella vendita precedente,** l'aggiudicatario inadempiente è tenuto anche al pagamento della differenza, ai sensi del secondo comma dell'art. 587 cpc, tra il prezzo di aggiudicazione della vendita precedente e quello della nuova vendita unito alla cauzione confiscata.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario. In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

**Contestualmente al versamento del saldo prezzo,** l'aggiudicatario renda la dichiarazione scritta, di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 D.Lgs. 231/2007), nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, quale condizione necessaria per la pronuncia del decreto di trasferimento, a pena di revoca dell'aggiudicazione, il cui modello è reso disponibile sul sito del Tribunale;

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

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

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

\*\*\* \*\*

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

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

\*\*\* \*\*

#### AVVISO

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

\*\*\* \*\*

Gli interessati all'acquisto possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del sottoscritto professionista delegato Dott. Roberto Serafini

Si informa inoltre che giusta delega del Giudice dell'esecuzione il sottoscritto **Dott. Roberto Serafini è stato, altresì, nominato custode giudiziario** dei beni oggetto di vendita in sostituzione del debitore e che per visionare il suddetto immobile è possibile rivolgersi ai seguenti recapiti: *te. 0584/361559 fax 0584/361560 mai serross@tiscali.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 (tra cui l'ordinanza di vendita ex art. 591 bis c.p.c.);
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

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

- pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia, in area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche";
- pubblicazione sui siti internet: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e relativi servizi correlati (oltre al servizio GPS Aste, Gestionale Aste e mail target) - [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) - [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) e [www.tribunalemassa.it](http://www.tribunalemassa.it) 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:
  - Rivista Aste Giudiziarie Ed. Nazionale Sezione dedicata al Tribunale di Massa a cura del Gruppo Edicom;
  - Free press Ed. Massa Carrara + Lombardia" dedicato alle vendite Giudiziarie dei Tribunali - editi e distribuiti dal Gruppo Edicom;
  - "Gestionale Aste" pubblicazione a rotazione sui principali siti commerciali privati: [www.casa.it](http://www.casa.it) e [www.idealista.it](http://www.idealista.it) di apposita scheda contenente i dati della vendita e riferimenti della procedura;

- Pubblicazione di apposita scheda pubblicitaria a mezzo del portale [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) a cura del Gruppo Edicom;
- 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, 24/09/2025

Il Professionista Delegato

Dott. Roberto Serafini

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Serafini Roberto", written in a cursive style.