



TRIBUNALE DI MASSA

Procedura N. 114/2019 R.G. Esecuzioni Immobiliari

Giudice: Dr.ssa Elisa Pinna

Custode Giudiziario: Dott. Simone Guido Pelliccia

Delegato alla vendita: Dott. Simone Guido Pelliccia

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON GARA SINCRONA TELEMATICA

Il sottoscritto dott. Simone Guido Pelliccia, C.F.: PLL SNG 71D25 B832A con studio in 54033 Carrara (MS), via Passo Volpe n. 110, tel: 0585.832349, e-mail: simone@siricom.eu , PEC: simone.pelliccia@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 **16 SETTEMBRE 2024 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 , 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 2

Prezzo Base d'Asta: euro 79.001,58 (settantanovemilauno/58)

Offerta minima Ammissibile: euro 59.251,19 (cinquantanovemiladuecentocinquantuno/19)

(pari al 75% del Prezzo Base d'Asta sopraindicato)

Rilancio Minimo di gara: euro 2.000,00 (duemila/00)

Cauzione: pari ad almeno il 10% (dieci per cento) del Prezzo Offerto

Disponibilità del Bene: occupato dal debitore e dai suoi familiari

DESCRIZIONE LOTTO: oggetto della presente vendita è il diritto della piena ed intera proprietà su fabbricato ad uso civile abitazione sito in Licciana Nardi (MS), località Cavana, come meglio di seguito individuato e descritto:

Catasto Fabbricati: Comune di Licciana Nardi (MS)

Fabbricato ad uso civile abitazione, in Comune di Licciana Nardi (MS), Via Aurelia snc - località Cavana

Foglio	Mappale	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
37	324	4	A/2	5	6,5	108 mq.	€ 621,04
37	324	1	C/2	8	81 mq	100 mq.	€ 280,28

Catasto Terreni: Comune di Licciana Nardi (MS)

Foglio	Particella	Qualità	Sup. catastale
37	728	Area Rurale	327 mq.

Trattasi di una porzione di bifamiliare che si estende dal piano seminterrato al tetto, con ingresso indipendente e corte pertinenziale esclusiva. L'immobile insiste sulla particella 728, identificata al catasto terreni come area rurale. Il fabbricato è costituito da un piano seminterrato, riscontrato negli elaborati grafici allegati alla Variante Strutturale di cui alla C.E. 460/'65 e successiva dichiarazione di abitabilità rilasciata il 31.01.1969 e richiamato in una nota della planimetria catastale (presentata il 28.05.1971 prot. n. 410), da un piano terra (in catasto fabbricati al fg. 37 mappale 324 sub 1: C/2), da un piano primo (in catasto fabbricati al fg. 37 mappale 37 sub 4: A/2) e dal sottotetto, non identificato in catasto e funzionalmente collegato al piano primo.

Piano Seminterrato (destinazione NON residenziale). Si compone di sei ambienti, di cui quattro tra loro comunicanti, utilizzati rispettivamente come zona soggiorno, zona pranzo, cucina e sgombero e due ambienti minori occupati da un servizio igienico e una cantina. Dalla zona pranzo si accede all'area scoperta esterna (mappale 728); una rampa di scale interna conduce in un vano del piano terra, comunicante col pianerottolo del corpo scale a servizio del piano primo. L'intero piano risulta pavimentato, intonacato al civile e tinteggiato con infissi in legno e avvolgibili in PVC; è dotato di impianto idrico, impianto elettrico, camino e corpi radianti (termosifoni).

Piano Terra (destinazione C/2). L'androne di ingresso conduce ad un ampio locale di deposito nel quale sono stati delimitati due ambienti minori tra loro in aderenza. Il primo, sopra citato, è accessibile dal solo pianerottolo del corpo scale a servizio del piano primo. Il piano risulta prevalentemente

pavimentato, intonacato al civile e tinteggiato, presenta infissi in alluminio e avvolgibili in PVC ed è dotato di impianto elettrico.

Piano primo (destinazione A/2). Composto da cucina, servizio igienico, due camere da letto, ampio soggiorno, corridoio e piccolo vano dotato di scale per l'accesso ad una porzione del sottotetto (circa mq 23.00).

Finiture: pavimenti e rivestimenti tipo gress porcellanato, pareti intonacate e tinteggiate; sono presenti impianti elettrici e idro-termo-sanitario. L'impianto di riscaldamento è di tipo tradizionale con caldaia a metano per esterni e corpi radianti (termosifoni). Gli infissi e i sistemi di oscuramento (persiane) sono in legno, le porte interne e i portoncini di ingresso in legno.

L'area scoperta esterna è in parte pavimentata e in parte coperta da manto erboso.

DISPONIBILITA' DEL BENE: il bene risulta occupato dal debitore e dai suoi familiari.

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.

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

CONFINI: i fabbricati confinano a nord, a sud e ad est con il mappale 728, mentre l'area rurale con il Fg. 37 mappali 727, 379, 900, per una modesta parte con strada vecchia e la strada provinciale.

SITUAZIONE CATASTALE, URBANISTICA/EDILIZIA:

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

la planimetria catastale (presentata il 28.05.1971 prot. n. 410), come anche rilevabile dalle indicazioni manoscritte che riporta, rappresenta il piano terra (magazzino) e il piano primo (abitazione). Inoltre, sull'elaborato è leggibile l'ulteriore nota "più 6 fondi sotterranei".

Nell'elaborato grafico allegato alla variante strutturale del 17.08.1968 n.8797 (pratica edilizia 460/'65) viene raffigurato il piano seminterrato (ricompreso nella sagoma del fabbricato). Il rilievo dello stato

dei luoghi conferma la presenza di un piano seminterrato, costituito da sei fondi con accesso sia dal giardino (mappale 728, che si configura come una sorta di corte comune alle uu.ii: sub 1 e 4), che dal piano terra, mediante rampa di scale interna. Il piano seminterrato, dotato di servizio igienico e cucina, ha caratteristiche abitative, benchè la sua destinazione legittima sia NON residenziale. Non viene rappresentato il sottotetto, collegato con il piano primo (sub 4) mediante scala interna, che si configura come accessorio funzionale alla medesima unità. Le planimetrie del piano terra (sub 1) e del piano primo (sub 4) non rappresentano correttamente lo stato dei luoghi. Diversa è la distribuzione interna (P.T e P.I°) e la chiusura della terrazza (P.I°) ha generato un nuovo vano comunicante con il soggiorno; non senza considerare la realizzazione di un secondo balcone aggettante sul retro del fabbricato.

Si rileva inoltre che la rappresentazione dell'intero fabbricato (mappale 324) sulla mappa non è corretta; l'immobile, che dovrebbe essere simmetrico rispetto la dividente tra i mappali 728 e 727 (NON oggetto della presente e.i.), risulterebbe traslato sul mappale 728. La corretta posizione del mappale 327, con il conseguente coinvolgimento delle aree scoperte esterne, richiederebbe una verifica mediante rilievo strumentale e il coinvolgimento della proprietà dei sub 2 e 3 (altra ditta).

Descrizione delle opere da sanare:

- Aggiornamento delle planimetrie catastali (sub 1 e 4), rispetto alla situazione attuale;
- Censimento del piano seminterrato, corrispondente all'attuale utilizzo (abitativo) con il conseguente cambio d'uso, e quindi categoria, e costituzione di nuova u.i.. Successivamente, rimossi i sanitari e gli arredi che conferiscono al suddetto piano carattere residenziale, nuovo accatastamento come accessorio (cantinato).

E' opportuno rilevare che, con riferimento alla circolare n°2/E del 01/02/2016 dell'Agenzia Delle Entrate - Direzione Centrale Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare", quindi ai chiarimenti successivi di cui alla nota del novembre 2020 dell'"Agenzia delle Entrate-Direzione Provinciale di Massa Carrara - Ufficio Provinciale - Territorio" avente ad oggetto: Censimento in catasto delle cantine e delle autorimesse.

Schemi esemplificativi e precisazioni in tema di verifica delle dichiarazioni Docfa, il piano seminterrato (cantinato) sembra doversi censire autonomamente come u.i. indipendente, poiché accessibile dal mappale 728 (oltre che dal piano terra).

- Corretta posizione del mappale 327.P.T. e P.I° - Diversa distribuzione interna e delle aperture prospettiche. P.T. porzione in ampliamento non legittima (si rimanda alla conformità edilizia).

Pratiche edilizie:

Numero pratica: 460 del 1965 prot. 6642

Intestazione: xxxxxxx

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione

Oggetto: Nuova costruzione

Presentazione in data 27/12/1965 al n. di prot. 6642

Rilascio in data 05/02/1966

Abitabilità/agibilità in data 31/12/1969

NOTE: Il Comune rilascia autorizzazione a costruire di edificio composto da n. 2 piani in elevazione senza cantinato. Gli elaborati grafici allegati alla Variante Strutturale di cui alla C.E. 460/'65 e successiva dichiarazione di abitabilità rilasciata il 31.01.1969 indicano la presenza di un piano cantinato di altezza dichiarata 1.70 ml, altezza realizzata 2.00 ml.

Numero pratica: 1417 del 5.2.1966 e successiva variante n. 8797 del 17.08.1968.

Intestazione: xxxxxxx

Tipo pratica: Deposito strutturale

Per lavori: Nuova costruzione

Oggetto: Nuova costruzione

Presentazione in data 05/02/1966

NOTE: Con pratica 13146 del 17.10.1968 il Genio Civile certifica che le opere eseguite al fabbricato oggetto di autorizzazione a costruire (prat. n. 460 del '65 prot. 6642) sono rispondenti alle norme di edilizia antisismica.

Numero pratica: n. 119 del 16.06.1973

Intestazione: xxxxxxx

Tipo pratica: Ampliamento e trasformazione di facciata

Per lavori: Ampliamento e trasformazione di facciata

Oggetto: Ampliamento

Presentazione in data 16/06/1973

NOTE: Con pratica edilizia n. 119 del 16.06.1973 viene richiesta la chiusura dei balconi, fronte strada e allargamento della porta di comunicazione tra il nuovo vano ricavato e il soggiorno.

Numero pratica: CE 1728 del 07.02.1985

Intestazione: xxxxxxxx

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Rifacimento strutturale del tetto a fabbricato di abitazione e uso commerciale

Oggetto: Denuncia di opere edili

Presentazione in data 07/02/1985 al n. di prot. 984

Rilascio in data 25/02/1985.

NOTE: In data 14.12.1991 con prot. 1102 il committente (xxxxxxx) presenta istanza al Comune di Licciana Nardi per il riesame della pratica edile n. 1728 del 1985. Nel verbale della Commissione Edilizia, riunita con seduta del 13.12.1991 prot. 2757, viene riportato: " Ristrutturazione tetto a fabbricato abitazione. Parere: si rinnova la concessione edilizia rilasciata e si richiede una pianta del sottotetto con destinazione d'uso non abitativa." Successivamente al seguente verbale non vi è traccia dell'integrazione richiesta, con il conseguente decadimento del titolo abilitativo. Dall'osservazione delle riprese aeree tra il 1988 e il 1996 (RT-SITA: cartacea), si evince che è stato realizzato, senza specifico titolo, una nuova copertura a padiglione.

Conformità Edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Copertura. Realizzata nuova copertura a padiglione con struttura lignea in assenza di titolo edilizio.

P.I°. Realizzato foro nel solaio interpiano (P.I°- Sottotetto) per alloggio scale di collegamento tra il medesimo piano e il vano sottotetto. Diversa distribuzione interna con interessamento delle murature portanti.

P.T. Diversa distribuzione del piano terra con interessamento delle murature portanti. Realizzazione di foro nel solaio interpiano (piano terra-piano sottostrada) per alloggio scale di collegamento tra il medesimo piano e il piano seminterrato.

P.S1. Realizzazione di piano seminterrato (all'interno della sagoma del fabbricato) con altezza pari a ml 2,00 (concessionati ml 1,70) costituito da n° 6 fondi, in misura inferiore rispetto a quanto concesso e con utilizzo abitativo.

Realizzati balcone e pensilina (prospetto sud-est).

Realizzazione di un vano ad uso deposito, sul confine, in aderenza al corpo di fabbrica autorizzato (lato sud-est) NON SANABILE.

Conformità Urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Piano sotto strada (lato sud-ovest). Realizzato un modesto manufatto a cavallo della dividente i mappali 728 e 727 e presumibilmente simmetrico rispetto alla medesima, che risulta in contrasto con il R.U. vigente. La definizione urbanistica del suddetto manufatto richiede il coinvolgimento della proprietà dei sub 2 e 3 e del mappale 727, (altra ditta NON eseguita).

Il tutto come meglio descritto nella perizia in atti ed allegati a firma dell'esperto Arch. Paola Petretti, atti ed allegati ai quali si rimanda integralmente.

*** **

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

SI PRECISA CHE

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

esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto. Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

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

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA SINCRONA

- GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA: **Edicom Finance S.r.l.**
- PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA: **www.garavirtuale.it**
- REFERENTE DELLA PROCEDURA: **Dott. Simone Guido Pelliccia**

DISPOSIZIONI GENERALI

Le offerte di acquisto ed i relativi documenti allegati dovranno essere depositate, entro le ore 23:59 del giorno lavorativo antecedente a quello della udienza di vendita sopra indicata ossia entro le ore 23:59 del giorno 14/09/2024 (termine per la formulazione delle offerte come avente scadenza sempre in un giorno non festivo).

L'offerta dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche, personalmente ovvero a mezzo di avvocato a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c. tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dal portale www.garavirtuale.it dalla scheda del lotto in vendita, in ogni caso si precisa che il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

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

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

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

ATTENZIONE

PRECISAZIONI

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

L'offerente è colui che formula l'offerta, mentre il presentatore è colui che compila, sottoscrive ed 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 e pertanto dovrà 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*). La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine ex art 12 comma 4 quarto periodo D.M. 32/15.

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

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

Il presentatore – titolare della pec ordinaria - , compilato il modulo web “Offerta Telematica”, firma il file XML dell’offerta completa di tutti gli allegati (il file prenderà la forma di “offertaintegrale.xml.p7m”). A questo punto, il modulo web “Offerta Telematica” elabora i dati inseriti dal presentatore e salva l’offerta, temporaneamente, in un’area riservata.

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”) e la invia al presentatore tramite email. Detta email contiene “URL” e chiave di accesso che consentono al presentatore di recuperare e scaricare nei “download” l’offerta telematica completa (in formato zip.p7m). 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 e domicilio del soggetto offerente; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall’autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall’autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall’art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all’esito di aggiudicazione e prima del versamento del saldo prezzo); invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall’art. 179, del codice civile, allegandola all’offerta;
- se l’offerente è minorenne, l’offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite PEC (*posta elettronica certificata*) per la vendita telematica - da uno dei

genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta dovrà 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.;

L'offerta di acquisto deve inoltre contenere:

- ✓ Indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- ✓ l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- ✓ il numero, o altro dato identificativo del lotto;
- ✓ l'indicazione del referente della procedura;
- ✓ la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- ✓ il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima ammissibile (pari al 75% del prezzo base);
- ✓ il termine per il versamento del saldo prezzo (termine **NON** soggetto a sospensione feriale) **non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; in caso di omessa indicazione del termine o nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine superiore ai gg. 120, il termine per il saldo prezzo sarà comunque da considerarsi come indicato nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione;**
- ✓ l'importo versato a titolo di cauzione;
- ✓ **la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, qualora non venga fornito dall'istituto di credito il numero CRO, dovranno essere riportati i caratteri compresi dal SESTO al SEDICESIMO del codice identificativo del bonifico;**
- ✓ **il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;**
- ✓ l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste. Si precisa che **quest'ultima modalità di trasmissione dell'offerta,**

ovvero a mezzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/15, **sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015;**

- ✓ l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:

- ✓ copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- ✓ la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- ✓ se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito di aggiudicazione e prima del versamento del saldo prezzo); invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta.
- ✓ se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice;
- ✓ se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e la delibera;
- ✓ se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata, in favore del soggetto che effettua l'offerta, come specificato al punto 3 delle sopraindicate "PRECISAZIONI";
- ✓ la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.tribunalemassa.it, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- ✓ l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica. Nell'ipotesi in cui la modalità di pagamento telematica non

fosse possibile per problemi informatici il bollo potrà essere acquistato e inserito, previa sua scansione, tra gli allegati all'offerta di acquisto.

- ✓ l'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, esclusivamente tramite **bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare: "E. I. 114/2019 RGE – Tribunale di Massa"**, Codice IBAN: IT 11 U 01030 24501 0000 0190 9864, una somma **PARI AD ALMENO IL DIECI PER CENTO (10%) DEL PREZZO OFFERTO**, somma che sarà trattenuta in caso di aggiudicazione e rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Tribunale di Massa Procedura Esecutiva R.G. 114/2019 - 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 delibazione sulle stesse, il sottoscritto professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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

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

ESAME DELLE OFFERTE

- ✓ L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuate tramite il portale www.garavirtuale.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.
- ✓ La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.garavirtuale.it, accedendo alla stessa con le credenziali

personali ed in base alle istruzioni ricevute, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta **quest'ultima modalità sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015;**

IN CASO DI UNICA OFFERTA AMMISSIBILE

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta ammissibile:

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

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

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

IN CASO DI PRESENTAZIONE DI PIU' OFFERTE AMMISSIBILI

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

- ✓ Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.
- ✓ In particolare i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line offerte in aumento tramite area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara; l'aumento minimo del rilancio sia in misura pari ad Euro 1.000,00 per gli immobili con valore d'asta fino a Euro 50.000,00; ad Euro 2.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 50.000,00 sino ad Euro 120.000,00; ad Euro 3.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 120.000,00 sino ad Euro 200.000,00; ad Euro 5.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 200.000,00 e sino ad euro 500.000,00; ad euro 10.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 500.000,00.
- ✓ **La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (3 minuti) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida più alta; la deliberazione finale sulle offerte avrà luogo al termine dello svolgimento della gara tra gli offerenti (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).**
- ✓ **Alla conclusione della gara, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):
 - maggior importo del prezzo offerto;
 - a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
 - a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
 - a parità, altresì, di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Il professionista procederà infine come segue:
- ✓ qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento, in fase di gara dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;

- ✓ qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Il sottoscritto Delegato alla vendita dispone, nel caso in cui non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito, o le stesse siano inefficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c., oppure qualora si verifichi una delle circostanze previste dall'art. 572 comma 3 c.p.c. o la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, e in mancanza di domande di assegnazione, la convocazione delle parti dinnanzi a sé per il medesimo giorno **16 SETTEMBRE 2024 ore 11:00** ove disporrà in ordine ai futuri esperimenti di vendita secondo le direttive impartite nell'ordinanza di vendita e delega.

SI PRECISA:

- che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**
- che nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministro della Giustizia ai sensi dell'art. 15 primo comma, D.M. n° 32/2015, l'offerta sia formulata mediante invio all'indirizzo a 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 R.G. 114/2019"**. 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 R.G. 114/2019" detto termine** (termine **NON** soggetto a sospensione feriale) **non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; in caso di omessa indicazione del termine o nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine superiore ai 120 giorni, 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 dell'art. 587 c.p.c., 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, qualora l'immobile sia occupato dal debitore esecutato e dal suo nucleo familiare, nel caso in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi del custode per la liberazione dell'immobile, **dovrà presentare apposita istanza scritta al Professionista delegato**. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6 c.p.c. come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020.

*** **

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

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

*** **

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. Simone Guido Pelliccia.

Si informa inoltre che, giusta delega del Giudice dell'esecuzione, il sottoscritto **dott. Simone Guido Pelliccia è stato, altresì, nominato custode giudiziario** dei beni oggetto di vendita.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode, dott. Simone Guido Pelliccia, C.F.: PLL SNG 71D25 B832A, con studio in 54033 Carrara (MS), via Passo Volpe n. 110, tel: 0585.832349, e-mail: simone@siricom.eu, PEC: simone.pelliccia@pec.it.

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale, in particolare al Piano primo cancelleria esecuzioni immobiliari del Palazzo di Giustizia sito in Massa (MS) - Piazza De Gasperi n° 1, è attivo lo SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA TECNICA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE "**GRUPPO EDICOM SRL**", operativo dalle ore 15:00 alle ore 17:00 dei giorni di martedì e giovedì e dalle ore 9:00 alle ore 12:00 del venerdì, recapito: 0585 - 488132.

La partecipazione alla vendita implica:

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

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

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

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

Massa Carrara, **23 aprile 2024**

Il Professionista Delegato

Dott. Simone Guido Pelliccia