



**TRIBUNALE DI MASSA  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

---

**Procedura esecutiva immobiliare Rge 26/2023**

**Giudice: Dott.ssa Elisa Pinna**

**Custode Giudiziario: Dott. Giuseppe Podestà**

**Delegato alla vendita: Dott. Giuseppe Podestà**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**CON GARA**

**SINCRONA TELEMATICA**

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto Dott. Giuseppe Podestà, con studio in Carrara fraz. Avenza Viale XX Settembre n. 268-bis (tel. 0585-856730 - fax 0585-859212 - posta elettronica ordinaria: *giuseppepodest2009@gmail.com*; P.E.C. *giuseppe\_podesta@legalmail.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 14/10/2024 alle ore 10:30** presso il Tribunale di Massa, sito in piazza Alcide De Gasperi – Palazzo di Giustizia, piano 1, aula delle udienze civili, o altra eventuale, procederà alla vendita telematica **sincrona** tramite la piattaforma **www.astetelematiche.it** del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua 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 UNICO

Prezzo base: € 1.071.771,47 (unmilionezerottantunomilasettecentosettantunoeuro/47);

Offerta minima: € 803.828,60 (ottocentotremilaottocentoventotto/60), pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 10.000,00

Diritto reale posto in vendita: piena proprietà

### Descrizione LOTTO UNICO:

*Diritto della piena proprietà, pari all'intero, su compendio immobiliare ubicato nel Comune di Massa (MS), località Ischignano, Via dei Colli, raggiungibile da stretta via che si diparte dalla strada provinciale che unisce il centro città di Massa alla frazione collinare di San Carlo, e costituito da n. 3 fabbricati e terreni circostanti, identificati dai seguenti corpi A-B-C-D.*

#### **Corpo A.**

*Fabbricato ad uso civile abitazione tipo villino, con autorimessa e corte pertinenziale, dotato di ampia terrazza panoramica con vista sul mar Tirreno, e terreno circostante ad uso giardino. L'unità immobiliare si sviluppa su due piani fuori terra oltre a piano seminterrato e locale sottotetto, e risulta composta al piano terra, da ampio soggiorno, cucina, sala pranzo, due bagni, studio, ripostiglio e disimpegno; al piano primo, da due camere da letto con relativi bagni, camera da letto collegata con scala a chiocciola al locale sottotetto, ulteriore camera da letto, ripostiglio e bagno oltre a terrazze; al piano seminterrato, da locale ad uso autorimessa, salone, bagno, lavanderia, cantina, ripostiglio, studio, locali per macchinari ascensore e caldaia. Tutti i piani sono collegati da ascensore e da due vani scala che permettono, nell'eventualità, di poter suddividere il fabbricato in due unità immobiliari indipendenti.*

*Superficie reale 4.103 mq, superficie commerciale 1.104,40 mq.*

*Identificazione catastale: il compendio pignorato risulta attualmente identificato come segue all'Agenzia del Territorio di Massa - Catasto Fabbricati/Terreni del Comune di Massa:*

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
69	1544	4	2	A/7	3	20 vani	4.803,05
69	1544	2	2	C/6	4	100 mq	330,53

**Si evidenzia che l'immobile di categoria A/7 è stato oggetto di denuncia di variazione per fusione ed ampliamento presentata all'Ufficio del Territorio di Massa in data 19 febbraio 2024 e protocollata al numero MS0007029, in atti dal 20 febbraio 2024.**

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Sup.Cat.	Redd. Dom.	Redd. Agr.
69	325	ULIVETO	3	479 mq	0,99	1,61

**Corpo B.** *Fabbricato ad uso civile abitazione sviluppato al piano terra con cantina al piano seminterrato. L'edificio è costituito da due corpi di fabbrica e precisamente: - corpo sviluppato al piano seminterrato composto da unico vano con bagno, realizzato in cemento armato con mattoni pieni murati a faccia vista e copertura a terrazza praticabile. Attualmente risulta utilizzato come camera da letto. - corpo sviluppato al piano terra realizzato con diverse tipologie di materiali (mattoni, legno e ferro) sia per quanto riguarda il perimetro esterno sia per quanto riguarda la copertura (eternit e lamiera). Attualmente si presenta in uno stato fatiscente privo di elementi che possono ricondurlo alla destinazione di civile abitazione, infatti, oltre a quanto sopra descritto, risulta privo di infissi e qualsiasi impianto*

*Superficie reale 869 mq, superficie commerciale 160,60 mq.*

*Identificazione catastale: il compendio pignorato risulta identificato come segue all'Agenzia del Territorio di Massa - Catasto Fabbricati/Terreni del Comune di Massa:*

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
69	1545		2	A/2	3	7 vani	1.084,56

**Corpo C.** *fabbricato ad uso deposito sviluppato al piano terra. L'edificio, realizzato in muratura, è costituito da un vano ad uso deposito ed un vano ad uso serbatoio per l'acqua a servizio dell'unità immobiliare descritta al Corpo A. Sopra la copertura piana risulta installato un impianto fotovoltaico*

*Superficie reale 54 mq, superficie commerciale 54 mq.*

*Identificazione catastale: il compendio pignorato risulta identificato come segue all'Agenzia del Territorio di Massa - Catasto Fabbricati/Terreni del Comune di Massa:*

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
69	1546			C/2	7	46 mq	130,66

**Corpo D.** *Terreni circostanti i fabbricati descritti ai Corpi A, B e C ed in parte destinati a viabilità con aree di sosta. I terreni ubicati attorno ai fabbricati sono di natura terrazzati con piante di ulivo, mentre gli appezzamenti su cui insiste parte di strada e confinanti con essa si presentano scoscesi e con vegetazione spontanea. Sui terreni ai mappali 393 e 478 vi è un diritto di passo sia favore della proprietà eseguita sia a favore di altre proprietà come da atto Notaio Dr. Gio Batta Ricci del 31/08/1983 rep.290342/19138 trascritto il 06/09/1983 Part.5429 Gen.6505. Sopra i terreni sono stati realizzati abusivamente dei manufatti dei quali si prevede la demolizione fabbricato ad uso deposito sviluppato al piano terra.*

*Superficie reale 16.263 mq, superficie commerciale 16.263 mq.*

*Identificazione catastale: il compendio pignorato risulta identificato come segue all'Agenzia del Territorio di Massa - Catasto Fabbricati/Terreni del Comune di Massa:*

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Sup.Cat.	Redd. Dom.	Redd. Agr.
69	399	ULIVETO	3	852 mq	1,76	2,86
69	1265	PASCOLO CESPUGLIATO	U	130 mq	0,03	0,01

69	204	VIGNETO	4	308 mq	0,72	0,80
69	209	BOSCO CEDUO	4	1.430 mq	0,37	0,22
69	210	BOSCO MISTO	3	2.415 mq	0,62	0,37
69	211	BOSCO CEDUO	4	917 mq	0,24	0,14
69	212	BOSCO MISTO	3	900 mq	0,23	0,14
69	322	PRATO	3	351 mq	0,73	0,45
69	328	BOSCO CEDUO	4	501 mq	0,13	0,08
69	330	BOSCO CEDUO	4	715 mq	0,18	0,11

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Sup.Cat.	Redd. Dom.	Redd. Agr.
69	331	BOSCO CEDUO	4	834 mq	0,22	0,13
69	393	BOSCO CEDUO	4	769 mq	0,20	0,12
69	396	ULIVETO	3	428 mq	0,88	1,44
69	397	ULIVETO	3	429 mq	0,89	1,44
69	398	VIGNETO	4	689 mq	1,60	1,78
69	408	BOSCO CEDUO	4	1.886 mq	0,49	0,29
69	478	VIGNETO	4	676 mq	1,57	1,75
69	483	ULIVETO	3	210 mq	0,85	1,39
69	486	VIGNETO	4	210 mq	0,49	0,54
69	1558	PASCOLO CESPUGLIATO	U	459 mq	0,12	0,05
69	1666	ULIVETO	4	581 mq	0,75	1,20
69	1669	ULIVETO	5	120 mq	0,06	0,12
69	1670	VIGNETO	4	250 mq	0,58	0,65

**ATTENZIONE:** *In corrispondenza dei suddetti terreni, con esclusione soltanto di quelli contraddistinti dagli estremi catastali Foglio 69 n. 210 e n. 1670, SI EVIDENZIA l'esistenza di una domanda giudiziale nascente da accertamento simulazione atti, trascritta anteriormente al pignoramento, quale formalità allo stato opponibile alla procedura e anche all'aggiudicatario.*

**ATTENZIONE:** *SI EVIDENZIA che tutte le unità immobiliari di cui ai suddetti Corpi A-B-C-D- nessuna esclusa, sono state oggetto di compravendita per atto pubblico del 27/02/2024 trascritto in data 28/02/2024, dante causa il debitore esecutato*

*Confini:* il compendio immobiliare confina a nord con i mappali 1668,1552,205 e 208, ad est con il mappale 142 e fosso, a sud con i mappali 409, 1267, 400, 489, 1219 e 479, ad ovest con i mappali 389, 392, 395, 323, 1542 e 1671 salvo se altri e più precisi.

*Conformità urbanistica.* Area soggetta a Vincolo Idrogeologico; riguardo ai terreni circostanti, rilevata pericolosità geomorfologica, grado elevata e molto elevata.

*Conformità edilizia.* Abitazione in villini [A7]: riscontrata diversa distribuzione spazi interni, variazioni prospettiche e vano ad uso forno, regolarizzabili mediante presentazione di pratica scritto-grafica in sanatoria come previsto dalla Legge Regione Toscana n.65/2014; nonché, realizzazione di piscina senza titoli abilitativi,

*regolarizzabile mediante rimozione. Sopra i terreni circostanti sono stati realizzati dei manufatti abusivi dei quali si prevede la demolizione.*

*Conformità catastale. In relazione ai corpi A e B la planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi e pertanto necessita di aggiornamento, regolarizzabile mediante DOCFA. Con riferimento al corpo B, la categoria catastale dovrà essere portata da civile abitazione ad unità collabente.*

*Stato occupativo dell'immobile: occupato da precedenti proprietari senza alcun titolo.*

*.In linea di principio, 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,*

*Oneri condominiali: nessuno.*

*Superficie complessiva lotto: 21.289 mq.*

**Il tutto come meglio descritto nella perizia in atti e suoi allegati a firma dell'esperto Geom. Maria Edifizi, atti tutti ai quali si rimanda integralmente.**

## **PRECISA CHE**

### **(Condizioni generali di vendita)**

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.

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: **Aste giudiziarie Inlinea S.p.A**  
Portale del gestore della vendita: **www.astetelematiche.it**  
Referente della procedura: **Dott. Giuseppe Podestà**

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

**Le offerte di acquisto ed i relativi documenti allegati dovranno essere depositate, entro le ore 23,59 del giorno antecedente a quello della udienza di vendita sopra indicata ossia entro le ore 23,59 del giorno 12/10/2024 (termine per la formulazione delle offerte come avente scadenza sempre in un giorno non festivo);**

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

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

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

## **ATTENZIONE**

### **PRECISAZIONI**

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

**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).

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

**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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it). Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.**

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta

**elettronica certificata del Ministero della Giustizia.**

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

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito di aggiudicazione e prima del versamento del saldo prezzo); invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta.
- se l'offerente è minorene, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite PEC (*posta elettronica certificata*) per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- in caso di domanda presentata da soggetto che agisce quale legale rappresentante di una società dovrà essere allegato certificato della C.C.I.A.A., dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, ovvero la procura e la delibera che giustifichi i poteri;
- L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art.579 ultimo comma cpc;

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

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

- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima ammissibile (pari al 75% del prezzo base);
- il termine per il versamento del saldo prezzo (**termine NON soggetto a sospensione 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 dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta.
- se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e la delibera;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata, in favore del soggetto che effettua l'offerta, come specificato al punto 3 delle sopraindicate "PRECISAZIONI";
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet [www.tribunalemassa.it](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**, esclusivamente tramite **bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare R.G. 26/2023 al seguente IBAN:**

# IT06F0872624500000000201343

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

**Il bonifico, con causale “Tribunale di Massa procedura esecutiva immobiliare R.G. 26/2023 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 e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione da eseguirsi nel termine di due giorni lavorativi, con la precisazione che- nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara-il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci;

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

## **ESAME DELLE OFFERTE**

- L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuate tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.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.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta **quest'ultima modalità sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015;**

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

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta ammissibile:

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

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

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

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

- **Il Professionista procederà ad avvisare - gara telematica con modalità SINCRONA -**

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

- Le offerte giudicate regolari 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; l'inizio e la scadenza della predetta gara coincideranno con giornate lavorative secondo il calendario delle festività nazionali ed escluso il sabato.**

- **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 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 immobiliare RGE 26/2023"**. 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 RGE 26/2023"**. **Detto 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; 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.

\*\*\* \*\*

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.

\*\*\* \*\*

Si informa inoltre che giusta delega del Giudice dell'esecuzione il sottoscritto **dott. Giuseppe Podestà è stato, altresì, nominato custode giudiziario** dei beni oggetto di vendita in sostituzione del debitore.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode, **dott. Giuseppe Podestà** ai seguenti recapiti.

- Viale XX Settembre n. 268-bis Carrara fraz. Avenza (MS)
- Tel. 0585 856730;
- Mobile 335-6603750
- posta elettronica ordinaria: giuseppopodest2009@gmail.com;

- P.E.C. giuseppe\_podesta@legalmail.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 SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA TECNICA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE "**GRUPPO EDICOM SRL**", operativo dalle ore 8.00 alle ore 12.00 dei giorni di martedì e giovedì e venerdì, recapito: 0585 488132.

**La partecipazione alla vendita implica:**

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

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

- pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia, in area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche";
- pubblicazione sui siti internet: [www.asteannunci.it](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 relativa sezione Aste Giudiziarie del Tribunale di Massa <https://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 su:
  - 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](http://www.casa.it) e [www.idealista.it](http://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](http://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, 19/06/2024

Il Professionista Delegato  
Dott. Giuseppe Podestà