



**TRIBUNALE DI MASSA**

**Procedura esecutiva immobiliare**

**RG 3.2020 a cui è riunita la n. 104.2023**

**Giudice: Dr. SSA ELISA PINNA**

**Custode Giudiziario: Avv. SILVIA ANDREANI**

**Delegato alla vendita: Avv. SILVIA ANDREANI**

**\*.\*.\*.\***

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**CON GARA SINCRONA TELEMATICA**

**\*.\*.\*.\***

La sottoscritta **avv. Silvia Andreani** C.F. NDRSLV74C52I449W con studio in 54100 Massa Via Marina Vecchia n. 75 tel. 0585 811915 – fax. 0585 886751 mail: [andreani@studiolegaleacp.com](mailto:andreani@studiolegaleacp.com) PEC [avvsilviaandreani@cnfpec.it](mailto:avvsilviaandreani@cnfpec.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 venerdì 18 OTTOBRE 2024 ORE 12.00,**

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 UNICO**

**Prezzo base: €. 48.000,00**

**Offerta minima: € 36.000,00 pari al 75% del prezzo base.**

**Rilancio minimo di gara: € 1.000,00**

**PREZZO DI PERIZIA: € 48.000,00**

**PERIZIA A FIRMA ING. DAVIDE AMBROSINI DEL 8.03.2024**

**Diritto reale posto in vendita: DIRITTO DI PROPRIETA'**

**STATO DI POSSESSO OCCUPATO DAL DEBITORE – LIBERAZIONE DOPO DECRETO TRASFERIMENTO.**

## **DESCRIZIONE LOTTO UNICO**

**Diritto di piena ed esclusiva proprietà di un Appartamento disposto a piano primo di una palazzina residenziale con corte e garage di pertinenza ubicato a piano terra, sito in Aulla frazione Albiano Magra (MS), Via Repubblica n. 31.**

Il lotto unico è costituito **dalle seguenti unità immobiliari:**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Aulla frazione: Albiano Magra, Via Repubblica n. 31 e identificato al catasto fabbricati del Comune di Aulla (NCEU) foglio 49, particella 263, subalterno 8, indirizzo VIA REPUBBLICA, piano 1, comune Aulla, categoria A/4, classe 5, consistenza 4 vani, superficie 80 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 80 m<sup>2</sup>, rendita € 202,45**

Derivante da: Derivante dalla soppressione del subalterno 3 a seguito di pratica di FRAZIONAMENTO n.271.2/1982 del 08/01/1982 in atti dal 16/07/1992 che ha dato origine i subalterni 7 e 8 oggetto della presente procedura. (Cfr. All. 2 – Visure storiche)

Confini: lato Nord mappale 256 (stessa proprietà non oggetto della presente procedura), lato Est parte mappale 258 (stessa proprietà non oggetto della presente procedura) e parte mappale 1109 (altra proprietà non oggetto della presente procedura), lato Sud immobile censito con mappale 263 sub 10 (altra proprietà non oggetto della presente procedura) e lato Ovest aria su pubblica viabilità.

**GARAGE [C6] sito in Aulla frazione: Albiano Magra, Via Repubblica n. 31 e identificato al catasto fabbricati del Comune di Aulla (NCEU) foglio 49, particella 263, subalterno 7, indirizzo VIA REPUBBLICA, piano T, comune Aulla, categoria C/6, classe 4, consistenza 21 mq, superficie Totale: 27 m<sup>2</sup>, rendita € 41,21**

Derivante da: Derivante dalla soppressione del subalterno 3 a seguito di pratica di FRAZIONAMENTO n.271.2/1982 del 08/01/1982 in atti dal 16/07/1992 che ha dato origine i subalterni 7 e 8 oggetto della presente procedura.

Confini: Lati Nord ed Est muri contro terra, lato Sud immobile censito con il mappale 263 sub 10 (altra proprietà non oggetto della presente procedura) e lato Ovest aria su pubblica viabilità.

**TERRENO sito in Aulla frazione: Albiano Magra, Via Repubblica n. 31 e identificato al catasto terreni del Comune di Aulla (NCT) sezione censuaria Aulla, foglio 49, particella 256, qualità AREA RURALE, superficie catastale 66 ca, reddito dominicale: € /, reddito agrario: € /**

Derivante da: Originariamente, nel Vecchio Catasto, detto mappale era identificato nella sez. B mapp. 2646/a Sup. m.q. 66 R.D. 5,61 R.A. 1,45 Valore L. 2000 [...] (cfr. Paragrafo 6.2 PERIZIA) A seguito di successive variazioni catastali (come evidenziato dalla lettura del microfilm della partita catastale n. 10081 – Cfr Allegato n. 15) dal sopraddetto terreno deriva quello censito nella Sez. B mappale n. 4923. All'epoca dell'impianto meccanografico (1970) il mappale risultava individuato nel Nuovo Catasto Terreni nel F. 43, mapp. 256, ovvero con con il medesimo numero di particella con cui è individuato attualmente ma con diversa qualità (fabbricato rurale). La variazione che ha comportato l'indicazione della qualità attuale è stata effettuata d'Ufficio con Pratica n. MS0015260 del 11/03/2014, in atti dal 11/03/2014 ATTIVITA`A04 (n. 1346.1/2014).

Confini: Lati Nord ed Est mapp. 258 (medesima proprietà e oggetto della presente procedura), lato Sud immobile censito con il mappale 263 sub 8 (medesima proprietà e oggetto della presente procedura) e lato Ovest pubblica viabilità.

**TERRENO, sito in Aulla frazione: Albiano Magra, Via Repubblica n. 31 e identificato al catasto terreni del Comune di Aulla (NCT) sezione censuaria Aulla, foglio 49, particella 258, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 97 ca, reddito dominicale: € 0,33, reddito agrario: € 0,50**

Derivante da: Il mappale risulta individuato con la medesima qualità e denominazione attuale a partire dall'epoca dell'impianto meccanografico (1970).

Confini: Lato Ovest parte pubblica viabilità, parte mappale 256 e parte mappale 263 sub 8 (questi ultimi con medesima proprietà e oggetto della presente procedura), Lato Nord pubblica viabilità, lato Est mapp. 257 (altra proprietà e non oggetto della presente procedura),

lato Sud parte mappale 263 sub 8, parte mapp. 256 (entrambi medesima proprietà e oggetto della presente procedura) e parte mappale 1109 (medesima proprietà in quota parte e non oggetto della presente procedura).

\*.\*.\*.\*.\*

***L'IMMOBILE E' OCCUPATO DAL DEBITORE.***

La liberazione dell'immobile, occupato dal debitore, 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,

**Conformità catastale.**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: generale corrispondenza fra l'ingombro planimetrico del compendio oggetto di stima e la planimetria catastale, ma vi sono rilevate modeste difformità, verificate attraverso il rilievo metrico di dettaglio eseguito in occasione dell'accesso all'immobile regolarizzabili mediante presentazione pratiche Pregeo e Docfa

Le opere da sanare relative all'appartamento sono di seguito descritte: 1. realizzazione di tramezza di separazione del locale cucina in due ambienti; 2. apertura di un varco nella parete portante di separazione tra la sala e la cucina per consentire il collegamento diretto tra i due locali; 3. realizzazione di finestra sulla parete di tamponamento disposta a Nord per illuminare il nuovo locale ottenuto (il tutto come evidenziato nell'allegato 5) alla perizia a firma dell'Ing. Davide Ambrosini; 4. presenza di tettoia/portico con struttura in legno sul lato Nord in corrispondenza dell'ingresso all'immobile (il cui sedime ricade sul mappale 258, stessa proprietà e oggetto della procedura esecutiva); 5. rappresentazione della camera nella planimetria catastale con una dimensione inferiore a quella rilevata durante il sopralluogo. (spese stimate Pratica Pregeo e Docfa: € 2.500,00 Oneri Totali: € 2.500,00).

Le difformità di cui ai punti 1, 2, 3 e 4 non sono sanabili (cfr. conformità edilizia) mentre l'errore di rappresentazione grafica descritta al punto 5 si può eliminare mediante adeguamento con

una pratica catastale di variazione al catasto fabbricati (con causale “esatta rappresentazione grafica”) e contestuale aggiornamento della mappa al catasto terreni.

Relativamente i due terreni ai mappali 256 e 258, si precisa che hanno un’estensione corrispondente all’incirca alla superficie catastale complessiva, mentre la dimensione geometrica dei singoli mappali rappresentata in mappa risulta diversa da quella indicata in visura. Per rettificare tale errore occorrerà effettuare le necessarie pratiche di variazione catastale al catasto terreni.

**Conformità edilizia: non conforme.**

L’immobile (abitazione) fa parte di un edificio preesistente alla data anteriore al primo settembre 1967, il Comune di Aulla ha dichiarato che: “da ricerche effettuate presso i nostri archivi (1952 — 1999 registri cartacei — 1999 — 2022 registri informatici) non risultano pratiche edilizie presentate”, precisando che il Comune di Aulla ha adottato il proprio piano di fabbricazione a partire del 01/01/1973. L’immobile è da considerarsi autorizzato in data antecedente al 1° settembre 1967, in zona esterna al centro abitato” per il quale si applica l’art. 9-bis, comma 1 bis del D.P.R. 380/2001 “Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia” “per gli immobili realizzati in un’epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d’archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza [...]”. Pertanto le difformità coincidono con quelle catastali.

Le dette difformità sono regolarizzabili mediante: Messa in pristino dello stato dei luoghi:

1. realizzazione di tramezza di separazione del locale cucina in due ambienti;
2. apertura di un varco nella parete portante di separazione tra la sala e la cucina per consentire il collegamento diretto tra i due locali;
3. realizzazione di finestra sulla parete di tamponamento disposta a Nord per illuminare il nuovo locale ottenuto;
4. presenza di portico con struttura in legno sul lato Nord in corrispondenza dell’ingresso all’immobile;
5. rappresentazione della camera nella planimetria catastale con una dimensione inferiore a quella rilevata durante il sopralluogo;

Messa in pristino: spese tecniche e opere edili: € 10.000,00 Oneri Totali: € 10.000,00

Relativamente alle opere di cui ai sopra riportati punti 1 e 3 (realizzate per suddividere in due distinti ambienti ciò che nella planimetria catastale era indicata come cucina), si evidenzia come le stesse non risultino conformi dal punto di vista igienico sanitario, e, conseguentemente, non sanabili (la dimensione dei due ambienti così ottenuti, infatti, risulta inferiore a quella prevista dalla normativa vigente);

Relativamente all'opera di cui al sopra riportato punto 2 si evidenzia come tale nuova apertura non rispetti i limiti geometrici di distanza dagli spigoli del fabbricato (previsti dalla normativa vigente NTC2018 e della Circolare 2019) e, conseguentemente, come la stessa non risulti sanabile dal punto di vista strutturale;

Relativamente al punto 4, in questa sede si valutano i costi necessari per la sua demolizione, essendo questi quelli minimi rispetto a quanto necessario per perseguire altre soluzioni possibili quali la regolarizzazione mediante sanatoria risultando quest'ultima potenzialmente ammissibile in accordo con l'art. 43 del R.U. del Comune di Aulla - MS o l'adeguamento tecnico per la trasformazione del porticato in tettoia in aggetto - le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 infatti sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile in accordo con quanto previsto nel Regolamento edilizio unico nazionale (pubblicato sulla Gazzetta ufficiale n. 268 del 16 novembre 2016).

Relativamente al punto 5, ritenendo tale differenza classificabile quale errore grafico (alla luce della tipologia edilizia e costruttiva delle murature perimetrali), si ritiene di dover esclusivamente prevedere l'aggiornamento della planimetria catastale e della mappa.

**Conformità urbanistica: conforme pag. 13 perizia.**

**Il tutto come meglio descritto nella perizia in atti ed allegati a firma dell'esperto arch. ING. DAVIDE AMBROSINI DEL 8.03.2024, atti ed allegati ai quali si rimanda integralmente, di cui la partecipazione alla vendita costituisce conoscenza degli stessi.**

\*.\*.\*.\*.\*

#### **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

##### **PRECISA CHE**

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.

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

#### **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 17 OTTOBRE 2024 (termine per la formulazione delle offerte come**

**avente scadenza sempre in un giorno non festivo);**

**L'offerta dovrà essere compilata** tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia a cui è possibile **accedere dal portale [www.garavirtuale.it](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 cpc.

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

**2. Se l'offerente non intende partecipare all'asta personalmente ed intende avvalersi della figura del presentatore (quindi offerente e presentatore non coincidono),** il presentatore ai



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

**3. Nell'ipotesi in cui più soggetti intendano presentare un'offerta congiuntamente** dovranno rilasciare procura, (*redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e che può essere allegata anche in copia per immagine" ex art 12 comma 4 quarto periodo D.M. 32/15*), a favore del soggetto che sottoscrive l'offerta ex art. 12 comma 5 ultimo periodo. In alternativa, la procura potrà essere rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, allorquando **quest'ultima modalità di trasmissione dell'offerta**, (*cioè, a mezzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/15*) **sarà concretamente operativa.**

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

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

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

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

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

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

- Indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero, o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima ammissibile (pari al

75% del prezzo base);

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

**ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico "
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito di aggiudicazione e prima del versamento del saldo prezzo); invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta.

- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e la delibera;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata, in favore del soggetto che effettua l'offerta, come specificato al punto 3 delle sopraindicate "PRECISAZIONI";
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet [www.tribunalemassa.it](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 a "Tribunale di Massa Procedura Esecutiva Immobiliare RG\_3.2022+104.2022 al seguente IBAN IT21108726130000000191740 tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "**Tribunale di Massa Procedura Esecutiva Immobiliare R.G. 3.2020 + 104.2023 cauzione**", dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; si precisa che, qualora nel giorno fissato per la verifica dell'ammissibilità delle offerte e la 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 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.**

- **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 dinanzi a sé per il medesimo giorno **VENERDI' 18 OTTOBRE 2024 ORE 12.00** 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 Immobiliare R.G. 3.2020 + 104.2023** 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 R.G. 3.2020 + 104.2023-”** detto **termine (termine NON soggetto a sospensione feriale); non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; in caso di omessa indicazione del termine o nel caso i cui nell'offerta sia indicato un termine superiore ai gg 120 , il termine per il saldo prezzo sarà**



**comunque da considerarsi come indicato nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione.**

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

Si informa inoltre che giusta delega del Giudice dell'esecuzione la sottoscritta **avv. Silvia Andreani è stata, altresì, nominata custode giudiziario** dei beni oggetto di vendita in sostituzione del debitore.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode, avv. Silvia Andreani, NDRSLV74C521449W, con studio in Massa MS Via Marina Vecchia n. 75 tel. 0585811915, fax 0585886751, [andreani@studiolegaleacp.com](mailto:andreani@studiolegaleacp.com) ; PEC [avvsilviaandreani@cnfpec.it](mailto:avvsilviaandreani@cnfpec.it).

**Si precisa che le visite all'immobile saranno possibili solo nel rispetto della normativa anti-Covid vigente al momento della richiesta di accesso.**

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 alle ore 12 dei giorni di martedì, giovedì e venerdì, recapito: 0585 488132 o le relative informazioni possono rinvenirsi nel sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)

**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" - "PVP";
- 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 [www.tribunalemassa.it](http://www.tribunalemassa.it);
- pubblicazione dell'avviso d'asta per estratto:
- free press "Rivista aste giudiziarie Tribunale di Massa" free press "Rivista delle aste giudiziarie edizione Lombardia"
- redazione di scheda informativa su "canale aste" – web TV [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it);
- servizio "Gestionale Aste" con inserimento dell'avviso di vendita sui principali portali internet immobiliari 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

Massa, venerdì 28 giugno 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Silvia Andreani

