



TRIBUNALE DI MASSA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RG.70/2016 + 155/2016

GIUDICE: D.SSA ELISA PINNA

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Annalisa Nicolai

DELEGATO ALLA VENDITA: Avv. Annalisa Nicolai

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON GARA

SINCRONA TELEMATICA

La sottoscritta avv. Annalisa Nicolai, C.F.: NCLNLS71S50B832V con studio in Carrara, Via Roma n° 7 (tel. 0585/73640 fax- 1782754320-cell 347/6218313) mail: annalisanicolai@gmail.com, PEC avvannalisanicolai@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 **25 gennaio 2019 alle ore 11.30**, 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 UNICO

Prezzo base: € 542.250,00

(Euro cinquecentoquarantaduemiladuecentocinquanta/00).

Offerta minima: € 406.688,00

(Euro quattrocentoseimilaseicentoottantotto/00)

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo in caso di eventuale gara: € 10.000,00

(euro diecimila/00).

DESCRIZIONE LOTTO

Diritti di piena proprietà su fabbricato adibito ad uso di civile abitazione con accessori (patio con camino e forno, pergolato adibito a posti auto) e corte pertinenziale annessa, sito in Comune di Pontremoli, loc. La Colombaia-Casa Corvi n. 2. Il fabbricato è del tipo “villa unifamiliare” che si sviluppa su due piani fuori terra di cui uno mansardato oltre ad uno parzialmente interrato e composto da:

a piano terra un ampio ingresso, sul quale si affaccia sul lato levante un soggiorno di ragguardevoli dimensioni, una cucina con sala da pranzo oltre ad un bagno con antibagno ed una scala di accesso ai piani, il tutto corredato da porticati lato levante e strada. Sul lato ponente del piano terra si sviluppa la zona notte, composta da quattro camere da letto tutte dotate di bagno privato, un disimpegno e sul lato strada è presente una terrazza parzialmente coperta.

A piano primo (mansardato) al quale si accede tramite scala semicircolare si trova una camera da letto con bagno privato, un soggiorno ed uno studio/libreria, il tutto corredato da una terrazza coperta lato strada.

Al piano seminterrato, oltre al garage posto a nord, si trovano diversi locali a destinazione differente; nel lato nord-ovest troviamo una cucina con ripostiglio, una camera da letto, un bagno ed un disimpegno, un locale caldaia oltre ad un locale ripostiglio con legnaia annessa; sul lato nord est sono allocate una vasta taverna con cucina, due ripostigli/cantina e una sauna; nella parte centrale è posizionata la scala di collegamento con il piano terra oltre ad un disimpegno, un bagno e una lavanderia, il tutto oltre scannafossi sui lati monte, levante e ponente.

Formano corredo dell'abitazione anche un manufatto in struttura lignea adibito a patio con camino e forno posto sul lato nord del lotto ed un recinto coperto adibito a cuccia per il cane, oltre a tettoia. In prossimità di tale manufatto insite un locale adibito a tettoia, rimessa/cantina realizzato in assenza di titolo abilitativo, per il quale si riscontra la non legittimità dal punto di vista

edilizio e urbanistico e neppure sanabile a causa della mancanza delle distanze legali. Risulta inglobato nella proprietà anche un “fosso demaniale” relativamente al quale non sono state rintracciate pratiche e/o notizie. Sempre sul terreno circostante insiste anche un traliccio dell’alta tensione di ragguardevole portata della tensione di 132 Kv n^ F104 della linea ferroviaria Pontremoli.

DATI CATASTALI

Il compendio pignorato risulta identificato come segue all’Agenzia del Territorio di Massa-Carrara – Catasto dei Fabbricati del Comune di Pontremoli:

- Foglio 158, particella 480, sub. 1, categoria A/7, classe 2, consistenza 20 vani, rendita €. 2.788,87, superficie totale 553 mq;
- Foglio 158, particella 480, sub. 2, categoria C/6, classe 9, consistenza 49, rendita €. 164,49;

Al Catasto Terreni del Comune di Pontremoli:

- Foglio 158, particella 430, qualità semin arbor, sezione censuaria Pontremoli, classe 2, superficie catastale 221, reddito dominicale: € 0,68, reddito agrario: € 0,34;
- Foglio 158, particella 431, qualità semin arbor, sezione censuaria Pontremoli, classe 2, superficie catastale 94, reddito dominicale: € 0,29, reddito agrario: € 0,15;
- Foglio 158, particella 591, qualità semin arbor, sezione censuaria Pontremoli, classe 1, superficie catastale 147, reddito dominicale: € 0,61, reddito agrario: € 0,30.

SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE:

Dal punto di vista catastale sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1 diversa distribuzione degli spazi interni a tutti i piani, con murature ed aperture interne poste in maniera differente rispetto a quanto progettato;

2 modifiche esterne comprendenti: diversa distribuzione della forometria sul lato ponente a piano terra; modifiche prospettiche sui lati sud, ponente e nord a piano primo e sottotetto;

3 cambio di utilizzo dei locali accessori (sottotetto) in luogo di locali adibiti a camera con bagno;

4 al piano seminterrato, utilizzo ad uso abitativo degli spazi legittimamente realizzati come accessori (dispensa-cantina-legnaia-ripostigli) ai sensi del titolo abilitativo, previa realizzazione di cucine, soggiorno, camera da letto e sauna, atte a garantire la continua permanenza nei locali accessori;

5 realizzazione di vani interrati, adibiti a cantina/legnaia e bagno, al di fuori della sagoma del fabbricato fuori terra, nonché lieve modifica dello scannafosso sul lato ponente;

6 patio esterno, con struttura lignea, distaccato dal fabbricato principale e posto sul lato ponente della proprietà erroneamente rappresentato;

7 tettoia in struttura metallica, posta sul lato ponente-monti della proprietà;

8 il tipo mappale per fusione n. 26100 del 20/06/1990 con variazione d'ufficio del 16/06/1995 in atti dal 16/06/1995 (n. 1313.1/1995) è stato reso inidoneo;

9 la ditta catastale così come riportata in banca dati al catasto terreni e al catasto urbano non è corretta, pertanto necessita di presentazione di nuove volture catastali a rettifica delle precedenti per allineamento ditta corretta;

Conformità edilizia

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

1 nell'unità articolata tra il piano seminterrato, terra, primo e sottotetto, risultano difformità rispetto a quanto licenziato e rappresentato negli elaborati grafici, difformità consistenti in diversa distribuzione degli spazi interni ed esterni con murature ed aperture interne posizionate in maniera differente rispetto a quanto licenziato;

2 al piano primo sottotetto, diversa destinazione d'uso dei locali attualmente adibiti a camera da letto e bagno in luogo dei ripostigli assentiti; dette opere risultano non sanabili ai sensi delle vigenti norme urbanistiche, mancando dei requisiti igienico-sanitari (H. media 2.40 ml) e pertanto da ripristinarsi alla condizione legittima preesistente l'abuso;

3 al piano seminterrato, utilizzo ad uso abitativo degli spazi legittimamente realizzati come accessori (dispensa-cantina-legnaia-ripostigli) ai sensi del titolo abilitativo, previa realizzazione di cucine soggiorno, camera da letto e sauna, atte a garantire la continua permanenza nei locali accessori, oltre alla realizzazione di incremento della superficie di piano con realizzazioni di vani adibiti a cantina/legnaia e bagno, al di fuori della sagoma del fabbricato fuori terra; dette opere risultano non sanabili, in quanto in contrasto con le vigenti norme tecniche di attuazione previste dal piano e pertanto da ripristinarsi alla condizione legittima preesistente l'abuso.

4 nella pertinenza esterna del fabbricato è presente un ricovero auto (pergolato/fresco auto in struttura metallica) posizionato in prossimità del cancello carraio posto sul vertice lato sud est della proprietà; detto manufatto, realizzato in assenza di titolo abilitativo, ricade all'interno della fascia di rispetto dell'elettrodotto (linea ferroviaria Pontremoli-Borgotaro) lo stesso risulta non sanabile

ai sensi delle vigenti norme urbanistiche e pertanto da rimuovere, ripristinando lo stato preesistente.

5) patio esterno, con struttura lignea, distaccato dal fabbricato principale e posto sul lato ponente della proprietà, oggetto di domanda di sanatoria ai sensi della legge 724/94 protocollo nr. 2262 pratica in corso di definizione per carenza documentazione, sulla quale però l'Ufficio Comunale preposto comunicava in data 15.05.2017 (informalmente via e-mail) che il rilascio necessario del parere dell'ente terzo, sarebbe difficilmente ottenibile.

6) piante sotto il traliccio con tende ed arredi da giardino: tali opere non possono essere sanate e devono essere rimosse quanto prima costituendo le stesse, oltre che illecito edilizio, anche pericolo per le persone che vi dimorano.

7 cancelli e recinzioni: questa opera potrebbe essere legittimata con presentazione di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 209 L. R. 65/2015, previa acquisizione dei pareri previsti quali TERNA e RFI per la linea elettrica, oltre all'Ente preposto alla tutela di Fossi e Canali.

Le suddette opere limitatamente alle opere interne ed esterne del fabbricato principale esclusi i cambi di utilizzo dei vani interni (sottotetto) con altezze inferiori minime previste dal regolamento edilizio locale, quelli nel piano seminterrato, escluse le addizioni volumetriche interne ed esterne, risultano assentibili a norma del regolamento urbanistico vigente e pertanto sanabili, previa presentazione di Attestazione di conformità/domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L.R.T. 65/2014 art. 209 e quant'altro necessario all'ottenimento di tutti i pareri preventivi, nonché tutti i vincoli preordinati.

Pratiche edilizie

- 1- Concessione edilizia n. 6324 del 17/04/1982- pratica edilizia n. 1547 e successive varianti; realizzazione fabbricato monofamiliare di civile abitazione.
- 2- Variante n. 5844 del 17/03/1987, presentata in data 07/07/1986 alla C.E. n. 6324 del 17/04/1982-pratica edilizia n. 1547.
- 3- Autorizzazione edilizia nulla osta in sanatoria n. 340 del 01/02/1994- pratica edilizia n. 1547.
- 4- Autorizzazione edilizia n. 341 del 03/08/1994- pratica edilizia n. 1547.
- 5- Autorizzazione edilizia n. 3058 del 1996-pratica edilizia n. 1547.
- 6- Condonò edilizio protocollo n. 2262 del 01/03/1995-pratica edilizia n. 70.

Il fabbricato non è dotato di certificazione degli impianti elettrico, idro-termico, né di attestato di prestazione energetica. Non è presente il certificato di abitabilità, né di agibilità.

Disponibilità del bene: occupato.

Vincoli e oneri giuridici

Atti di asservimento urbanistico:

Convenzione di Lottizzazione (P.L.D.) "Valle Fiorita" Vice Segretario Generale-Comune di Pontremoli in data 05/07/1977 ai nn. 1468 registrato a Aulla (MS) in data 11/07/1977 ai nn. 1203 iscritto/trascritto a Massa (MS) in data 26/07/1977 ai nn. /3595;

Nota: Convenzione di lottizzazione (P.L.D.) "Valle Fiorita" stipulata con il Comune di Pontremoli, con atto in forma pubblica amministrativa ricevuto dal Vice Segretario Generale con Atto repertorio n. 1468 del 05/07/1977, registrato ad Aulla il 11/07/1977 al n. 1203 del n. 1203 del vol. 136 e trascritto a Massa il 26/07/1977 all'art. 3595.

Confini: Le unità immobiliari (mapp. 480, sub.1, 2 e mapp. 430, 431) confinano: verso sud, con pubblica via Casa Corvi; verso ovest con beni di cui ai mappali 602 e 591; verso nord, con beni di cui ai mappali 591, 743, 635; verso est con i beni di cui al mappale 437, canale e mappali 429, 491; salvo se altri o variati. L'unità immobiliare identificata dal mappale 591 confina con: verso sud, con mappale beni di cui al mappale 480; verso ovest con beni di cui ai mappali 602 e 694; verso nord, con beni di cui ai mappali 694, 743; salvo se altri o variati.

Il tutto come meglio descritto nella perizia in atti e suoi allegati a firma dell'esperto Geom. Massimo Radicchi, atti tutti dei quali l'offerente dovrà dichiarare di aver preso visione, ed ai quali si rimanda integralmente.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

PRECISA CHE

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato 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 derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
- Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile, ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura, sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA SINCRONA

- GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA: Edicom Finance S.r.l.
- PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA: www.garavirtuale.it
- REFERENTE DELLA PROCEDURA: Avv. Annalisa Nicolai

DISPOSIZIONI GENERALI

Le offerte di acquisto ed i relativi documenti allegati dovranno essere depositate, entro le ore 12,00 del giorno antecedente a quello della udienza di vendita sopra indicata ossia entro le ore 12,00 del giorno 24/01/2019. (termine per la formulazione delle offerte come avente scadenza sempre in un giorno non festivo (con esclusione del sabato)).

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

“portale delle vendite pubbliche”.

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

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

ATTENZIONE

PRECISAZIONI

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

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

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

3. Nell’ipotesi in cui più soggetti intendano presentare un’offerta congiuntamente dovranno rilasciare procura, *(redatta nelle forme dell’atto pubblico o della scrittura privata autenticata e che*

può essere allegata anche in copia per immagine” ex art 12 comma 4 quarto periodo D.M. 32/15), a favore del soggetto che sottoscrive l’offerta ex art. 12 comma 5 ultimo periodo.

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

Il presentatore – titolare della pec ordinaria- compilato il modulo web “Offerta Telematica”, firma il file XML dell’offerta completa di tutti gli allegati (il file prenderà la forma di “offertaintegrale.xml.p7m”). 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, domicilio del soggetto offerente; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall’autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall’autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall’art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito di aggiudicazione e prima del versamento del saldo prezzo); invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite PEC (*posta elettronica certificata*) per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- in caso di domanda presentata da soggetto che agisce quale legale rappresentante di una società dovrà essere allegato certificato della C.C.I.A.A., dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, ovvero la procura e la delibera che giustifichi i poteri;
- l'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art.579 ultimo comma cpc.

L'offerta di acquisto deve inoltre contenere:

- indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero, o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima ammissibile (pari al 75% del prezzo base);
- il termine per il versamento del saldo prezzo (**detto termine 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, 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. 70/2016 e 155/2016 Avv. Annalisa Nicolai al seguente IBAN IT33S0617524510000082526780** tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Tribunale di Massa procedura esecutiva immobiliare R.G. 70/2016 e 155/2016 cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 12,00 del giorno antecedente l'udienza di vendita sopra indicata ossia entro il 24/01/2019, ore 12,00 (termine per la formulazione delle offerte come avente scadenza sempre in un giorno non festivo (con esclusione del sabato)).

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, 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.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 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 deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Il sottoscritto Delegato alla vendita dispone, nel caso in cui non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito, o le stesse siano inefficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c., oppure qualora si verifichi una delle circostanze previste dall'art. 572 comma 3 c.p.c. o la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, e in mancanza di domande di assegnazione, la convocazione delle parti dinnanzi a sé per il medesimo giorno 25 GENNAIO 2019 ore 11.30 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 messo 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 RG 70/2016 e 155/2016, Avv. Annalisa Nicolai**. 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 RG 70/2016 e 155/2016, Avv. Annalisa Nicolai**. Il sopradetto termine per il versamento del saldo prezzo (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.

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. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c. 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 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.

*** **

Gli interessati all'acquisto possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del sottoscritto professionista delegato Avv. Annalisa Nicolai.

Si informa inoltre che giusta delega del Giudice dell'esecuzione la sottoscritta **avv. Annalisa Nicolai 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. Annalisa Nicolai, **C.F. NCLNLS71S50B832V**, con studio in Carrara (MS) (tel. 3476218313- fax 1782754320-) mail: annalisanicolai@gmail.com, PEC avvannalisanicolai@cnfpec.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 15 alle ore 17 dei giorni di martedì e giovedì e dalle ore 8.00 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;
- pubblicazione dell'avviso d'asta per estratto:
- Quotidiano "La Nazione edizione di Massa-Carrara", nelle pagine locali dedicate alle vendite giudiziarie del Tribunale di Massa;
- Quotidiano "Il Sole 24 ore" pagina nazionale dedicata al Tribunale di Massa (solo relativamente agli avvisi di vendita relativi a lotti con prezzo base d'asta superiore ad € 50.000,00);
- 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;
- servizio “Gestionale Aste” con inserimento dell’avviso di vendita sui principali portali internet immobiliari privati.

MASSA li 06/11/2018

Il Professionista Delegato
Avv. Annalisa Nicolai