

TRIBUNALE DI MASSA

Procedura esecutiva immobiliare RG. 102/16

Giudice: Dr. Elisa Pinna

Custode Giudiziario: Avv. Anna Maria Giannecchini

Delegato alla vendita: Avv. Anna Maria Giannecchini

La sottoscritta Avv. ANNA MARIA GIANNECCHINI, C.F. GNNNMR59S64B832R con studio in Marina di Carrara Via A. Maggiani n. 104 (tel. e fax n. 0585 / 632181 – cell. 348/7823808) mail: agiannecchini@tiscali.it PEC avvannamariagiannecchini@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 **21.01.2019 alle ore 10,30** 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 asincrona 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 N° 1

Prezzo base: € 123.309,38 (Euro centoventitremilatrecentonove//38),

Offerta minima: € 92.482,04 (euronovantaduequattrocentoottantadue//04) pari al 75% del prezzo base.

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

DESCRIZIONE LOTTO: Diritti di piena proprietà di abitazione di civile abitazione (A/2), facente parte di un edificio residenziale composto da nr 8 abitazioni monofamiliari aggregate in palazzina a schiera, tutte con accessi indipendenti, distribuite verticalmente e ciascuna con piccolo giardino .

L'abitazione in questione si sviluppa su tre livelli collegati da scala interna e composta da: garage (mq 21,50), cantina (mq. 12,60) e bagno (mq. 5,40) al *piano seminterrato*; ----- sala (mq. 14,90), cucinotto e pranzo (mq. 19,15) al *piano terra*; ----- due camere (mq. 11,80 e mq. 15,40), bagno (mq. 4,90), disimpegno (mq. 2,00) al *piano primo*; con annessa *corte pertinenziale antistante e retrostante ad uso giardino*, il tutto come meglio rappresentato nella planimetria dello stato di fatto redatta dal C.T.U. ed allegata alla perizia.

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

- a) fg. **49**, particella **1198**, subalterno **19**, scheda catastale 5694/1996, indirizzo Via del Monte 21/C, piano S1-T-1, comune Aulla, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, superficie 105 MQ, rendita €. 635,24;
- b) fg. **49**, particella **1198**, subalterno **20**, scheda catastale 5694/1996, indirizzo Via del Monte 21/C, piano S1, comune Aulla, categoria C/6, classe 5, consistenza 22 mq, superficie 24 mq, rendita €. 51,13.

SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- a) Errata indicazione dell'altezza interna del garage. *Misura reale: mt. 2,95. Misura riportata erroneamente in planimetria: mt. 2,30.*
- b) Lieve variazione delle tramezzature interne senza modificare la distribuzione, il numero, la consistenza o la categoria dei vani. Per regolarizzare è necessaria la presentazione pratica DOCFA di aggiornamento della planimetria catastale.

Altresì è stato riscontrato che

1. Il garage viene utilizzato come cantina in quanto ci sono due scalini che di fatto ne impediscono l'ingresso ai mezzi ;
 2. Presenza opere esterne sulla corte retrostante non raffigurate nei grafici autorizzati consistenti in una scala esterna in muratura di collegamento tra la corte al piano terra e il piano sottostrada anti-stante il garage;.
 3. Lievi variazioni delle tramezzature interne rispetto alla Variante Finale (ad esempio una parete divisoria delle camere al piano primo è traslata di circa 10 cm).
- Per quanto riguarda l'accesso al garage dalla strada pubblica di Via del Monte, si precisa quanto segue:
- I. il garage dell'immobile pignorato non ha accesso diretto alla via pubblica ma attraverso la corte della villetta di testa confinante lato sud identificata col sub 17 (al momento del sopralluogo di proprietà dei genitori dell'esecutata);
 - II. sulla corte del subalterno 17, stando a quanto riscontrato sembrerebbe che non venga esercitato alcun passaggio con automezzi, in quanto di fronte alla porta del garage pignorato ci sono due scalini in muratura che impediscono l'accesso ai mezzi;
 - III. nel progetto originario di cui alla C.E. N. 43/95/4427, l'accesso al garage doveva avvenire dal piazzale pubblico antistante la facciata principale. Nella variante in corso d'opera, di cui alla DIA prot. **16186/96** presentata da tutti i proprietari del complesso, l'ingresso al garage

dell'unità pignorata viene spostato nella facciata retrostante (dove si trova attualmente), presupponendo un passaggio a danno dell'unità confinante identificata al subalterno 17.

Non è presente l'Attestato di Prestazione Energetica.

Disponibilità del bene: occupato da parte debitrice che vi vive con i figli minori; è in corso pratica per la liberazione.

Oneri condominiali: Nessuno.

Confini:

a) per la particella **1198**, subalterno **19 (abitazione)**, sono: Sopra aria, sotto terra, nord subalterno 3, est Via del Monte, sud subalterno 17, ovest part. 1103;

b) per la particella **1198**, subalterno **20**, sono: sopra stessa proprietà sub 19, sotto: terra, nord: subalterno 3, est: sub 19, sud: subalterno 18, ovest: sub 19

LOTTO 2)

Prezzo base: € 35.980,67 (Euro trentacinquemilanovecentoottanta//67),

Offerta minima: € 26.985,51 (Euro ventiseimilanovecentoottantacinque//51) pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (mille)

DESCRIZIONE LOTTO: Diritti di piena proprietà di più beni, ossia piccole abitazioni e terreni, siti nel Comune di Tresana che vengono tutti inglobati nel presente lotto 2), che si descrivono:

1) Diritti di piena proprietà di Piccola abitazione su tre piani (1S-PT-1), sita in fraz. Villa, Località Vilecchia, costituita da un piccolo fabbricato ad uso abitazione di vecchia costruzione.

Il compendio pignorato risulta identificato come segue all'Agenzia del Territorio di Massa Carrara – Catasto Terreni del Comune di Tresana:

fg **9**, mapp **701**, piano 1S-PT-1, qualità Ente Urbano.

SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE:

Detto Mappale 701 deriva dalla soppressione del mapp 244 (su cui è stato eseguito il pignoramento) in forza del Tipo Mappale del 27.02.2012 prot. MS0057168.

La particella 701 (identificata al catasto terreni come ente urbano di mq. 25, deve essere ancora censita al catasto fabbricati come civile abitazione, ed è regolarizzabile mediante pratica di accatastamento urbano (DOCFA).

L'accesso al fabbricato avviene mediante passaggio su aia censita al fg 9 mappale 242

Disponibilità del bene: Ancora nella disponibilità della proprietà ed è in corso di liberazione..

Oneri condominiali: Nessuno..

CONFINI: Vicolo comunale, mappale 242 (aia), mappale 243 e 246 del fg 9.

2) Diritti di piena proprietà di Porzione di fabbricato in rovina ad uso abitazione su due piani, composto da due vani a piano terra e due vani a piano primo, ed è in corso di costruzione/ristrutturazione.

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

- foglio 9, particella 236, sub. 4 graffato al 647 sub 2 , categoria in corso di costruzione;

SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE:

Fabbricato in rovina, privo di infissi ed impianti, censito in catasto in “corso di costruzione”. Solaio del piano primo e di copertura di recente costruzione

Riportare le indicazioni contenute in perizia circa la destinazione urbanistica del terreno e le eventuali difformità urbanistiche e/o catastali dei fabbricati.

Disponibilità del bene: Ancora nella disponibilità della proprietà

Oneri condominiali: nessuno.

CONFINI: Nord mappale 229 sub 3 e 230 sub 3; sud mappale 236; ovest vicolo comunale.

3) Diritti di piena proprietà di Porzione di fabbricato in rovina sito in comune Tresana, censito in catasto come unità collabenti, scopercchiato e privo di solaio e soffitto, comprendente un solo vano al piano primo.

Il compendio pignorato risulta identificato come segue all'Agenzia del Territorio di Massa Carrara – Catasto dei Fabbricati del Comune di Tresana sito in frazione Villa località Villecchia:

al fg 9 mapp.239 sub. 2, come unità collabenti;

SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE:

E' derivato da soppressione fg. 9 mappale 239 (fabbr. rurale) e costituzione unità collabenti censita al catasto fabbricati al mappale 239 sub. 2, a seguito di tipo mappale 57168 del 26/06/2012 proto-collo MS 61896 DEL 13/07/2012. A causa di crolli e/o demolizioni, non esistono solai di copertura e nemmeno di interpiano.

La consistente catastale è difforme da quanto pervenuto nell'atto di compravendita.

In particolare la porzione pignorata è censita catastalmente al mappale 239 su 2 come unità collabenti sviluppata su tre piani S1-T-1 (vedasi elaborato planimetrico e visura catastale), mentre nell'atto di provenienza (Notaio Consoli rep. 12061 racc. 4362 allegato alla CTU) l'esecutata ha acquistato la proprietà del solo piano primo

E' regolarizzabile mediantela presentazione di nuova pratica al catasto urbano DOCFA per rettificare la consistenza in base a quanto pervenuto nell'atto di provenienza.

Disponibilità del bene: Ancora nella disponibilità della proprietà

Oneri condominiali: nessuno.

CONFINI: Nord mappale 235, Est mappale 650, Sud mappale 239 sub 1, Ovest mappale 234 fg. 9
Tresana

4) **Diritti di piena proprietà di Lotto agricolo di mq 4.468 totali**, sito in Tresana, Frazione Villa Località Villetchia, NON EDIFICABILE, non pianeggiante in quanto parzialmente a balze, ricadente secondo il vigente P.R.G. in zona "E" Sistema ambientale - *Zone con esclusiva o prevalente funzione agricola*, sottozona "E1" - *Aree coltivate* (produttive e paesistiche), composto da più terreni.

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

--- Terreno sito in Comune di Tresana identificato catastalmente al foglio **11**, particella **9**, qualità **Seminat. Arbor**, classe **4**, superficie catastale **921**, reddito dominicale: € 1.19, reddito agrario: € 0.81.

CONFINI: mappali 7, 10, 13, 14, 12, 3 del Fg. 11 di Tresana.

--- Terreno sito in Comune di Tresana identificato catastalmente al foglio **11**, particella **10**, qualità **Seminat. Arbor**, classe **4**, superficie catastale 238, reddito dominicale: € 0,31, reddito agrario: € 0.21.

CONFINI: mappali 8, strada vicinale, 9, 13, 7 e 9 del Fg. 11;

--- Terreno sito in Comune di Tresana identificato catastalmente al foglio **11**, particella **12**, qualità **Seminat. Arbor**, classe 4, superficie catastale 1866, reddito dominicale: € 2,41, reddito agrario: € 1,64

CONFINI: mappali 9,14, strada vicinale, 11, 19 e 4 del Fg. 11 di Tresana.

--- Terreno sito in Comune di Tresana identificato catastalmente al foglio **11**, particella **13**, qualità **Seminat. Arbor**, classe **4**, superficie catastale **270**, reddito dominicale: € 0.35, reddito agrario: € 0.24.

CONFINI: mappali 10, strada vicinale, 14; 9 del Fg. 11 di Tresana.

--- Terreno sito in Comune di Tresana identificato catastalmente al foglio **11**, particella **14**, qualità **Seminat. Arbor**, classe **4**, superficie catastale **302**, reddito dominicale: € 0.39, reddito agrario: € 0.27

CONFINI: mappali 13, strada vicinale, 12 e 9 del Fg. 11 di Tresana.

--- Terreno sito in Comune di Tresana identificato catastalmente al foglio **9**, particella **330**, qualità **Seminat. Arbor**, classe **4**, superficie catastale **871**, reddito dominicale: € 1,12, reddito agrario: € 0,76

CONFINI: mappali 314, 315, 316, 332, strada vicinale e 331, 354 del Fg. 9 di Tresana.

Disponibilità del bene: libero.

Oneri condominiali: nessuno.

5) **Diritti di piena proprietà di terreno boschivo di mq. 5.215 sito in località Groppo**, non edificabile, non pianeggiante ricadente secondo il vigente P.R.G. in zona "E" Sistema ambientale - *Zone con esclusiva o prevalente funzione agricola*, sottozona "E3" - *Aree boscate.*,

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

- Terreno sito in Comune di Tresana identificato catastalmente foglio **11**, particella **23**, qualità **Bosco Ceduo**, classe **3**, superficie catastale **5.215**, reddito dominicale: € 0.81, reddito agrario: € 1.62.

CONFINI: Fosso della Fontana, Torrente Osca, mappali 24 e 30 del foglio 11 di Tresana.

Disponibilità del bene: libero.

Oneri condominiali: nessuno.

6) Diritti di piena proprietà di terreno boschivo di mq. 7.872 sito in località Ai Canali non edificabile, non pianeggiante ricadente secondo il vigente P.R.G. in zona "E" Sistema ambientale - Zone con esclusiva o prevalente funzione agricola, sottozona "E3" - Aree boscate; detto terreno non è raggiungibile tramite strada.

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

Terreno sito in Comune di Tresana identificato catastalmente al foglio **10**, particella **20**, qualità Bosco Ceduo, classe **4**, superficie catastale **7.872**, reddito dominicale: € 0.81, reddito agrario: € 2.44.

CONFINI: Canale del Comune, mappali 18, 30, 21 e 22 del foglio 10 di Tresana.

Disponibilità del bene: libero.

Oneri condominiali: nessuno.

7) Diritti di piena proprietà di lotto di terreno boschivo di mq. 2948 complessivi sito in località Terrarossa, non edificabile, non pianeggiante ricadente secondo il vigente P.R.G. in zona "E" Sistema ambientale - Zone con esclusiva o prevalente funzione agricola, sottozona "E3" - Aree boscate.

Il lotto di terreno non è raggiungibile tramite strada carrabile; la strada vicinale riportata nella mappa catastale non era percorribile in auto al momento in cui il CTU ha effettuato il sopralluogo.

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

-- Terreno sito in Comune di Tresana identificato catastalmente al foglio **9**, particella **54**, qualità incol. ster., classe -, superficie catastale 641, reddito dominicale: € -, reddito agrario: € -

CONFINI: Strada vicinale, fosso, mappali 52, 53, 71 del foglio 9 di Tresana.

--- Terreno sito in Comune di Tresana identificato catastalmente al fg. **9**, particella **72**, qualità Bosco Ceduo, classe 3, superficie catastale 2.307, r.d. € 0,36, r.a. € 0,71.

CONFINI: Strada vicinale, fosso, mappali 55 e 119 del fg. 9 di Tresana.

Disponibilità del bene: libero.

Oneri condominiali: nessuno

8) Diritti di piena proprietà di terreno boschivo/agricolo di mq. 11.322 sito in località Ghiaia del Nasso, terreno non edificabile e non pianeggiante, ricadente secondo il vigente P.R.G. in zona "E" Sistema ambientale – Zone con esclusiva o prevalente finzione agricola, in parte in sottozona "E1" –

Aree coltivate, in parte in sottozona "E3" – Aree boscate. Detto lotto di terreno non è raggiungibile tramite strada carrabile.

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

- Terreno sito in Comune di Tresana identificato catastalmente foglio **1**, particella **63**, qualità Bosco Ceduo, classe 4, superficie catastale 11.322, reddito dominicale: € 1.17, reddito agrario: € 3.51

CONFINI: proprietà mappali 46, 62e 80 del fg. 1 di Tresana.

Disponibilità del bene: libero.

Oneri condominiali: nessuno

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. ANNA MARIA GIANNECCHINI

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 venerdì 18/01/2019. (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, 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”). 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. 102/16 al seguente IBAN: IT3300617524515000081110380**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto.

Il bonifico, con causale “Tribunale di Massa procedura esecutiva immobiliare R.G. 102/16 cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro le ore 12 del giorno antecedente l’udienza di vendita sopra indicata ossia entro il venerdì 18/01/2019, 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 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 **21.01.2019 ore 10,30** 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. 102/16”** .

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 102/16”**, e 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.

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 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.

*** **

Gli interessati all'acquisto possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del sottoscritto professionista delegato Avv. ANNA MARIA GIANNECCHINI.

Si informa inoltre che giusta delega del Giudice dell'esecuzione il sottoscritto Avv. ANNA MARIA GIANNECCHINI 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. ANNA MARIA GIANNECCHINI**, C.F. GNNNMR59S64B832R, con studio in Marina di Carrara Via A. Maggiani n. 104 (tel. e fax n. 0585 / 632181 – cell. 348/7823808) mail: agiannecchini@tiscali.it PEC avvannamariagiannecchini@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 07/11/2018,

Il Professionista Delegato
 Avv. Anna Maria Giannecchini

