

TRIBUNALE DI MASSA

**Procedura esecutiva immobiliare RG. 152/16**

**Giudice: Dr. Elisa Pinna**

**Custode Giudiziario: Avv. Anna Maria Gianneccchini**

**Delegato alla vendita: Avv. Anna Maria Gianneccchini**

\*\*\*\*\*

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: [agianneccchini@tiscali.it](mailto:agianneccchini@tiscali.it) PEC [avvannamariagianneccchini@cnfpec.it](mailto:avvannamariagianneccchini@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](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 N° 1**

**PREZZO BASE: € 273.131,25 (Euro duecentosettantatremilacentotrentuno//25)**

**OFFERTA MINIMA: € 204.848,44**

**(Euro duecentoquattromilaottocentoquarantotto//44), pari al 75% del prezzo base.**

**RILANCIO MINIMO di gara: € 5.000,00 (Euro cinquemila//00)**

**DESCRIZIONE LOTTO:**

Diritti di piena proprietà su fabbricato ad uso residenziale (*Villa monofamiliare*) con terreni di pertinenza, autorimessa e piscina sito in Fivizzano, loc. Gragnola.

Il fabbricato è disposto su tre livelli:

Piano Seminterrato, costituito da autorimessa, locale di deposito con bagno, locale caldaia e cantine;

Piano Terra ad uso civile abitazione composto da cucina con tinello, sala, soggiorno, studio, due camere dotate entrambe di vano guardaroba, e un bagno comune; Piano Sottotetto non abitabile adibito a soffitta-deposito occasionale e dotato di bagno.

La piscina di pertinenza è di forma rettangolare delle dimensioni di 6.00 ml. x 9.00 ml. con zona circolare in

angolo del diametro di circa cm. 350.

All'area di pertinenza del lotto n. 1 si accede tramite un cancello carrabile con apertura elettrica. Attraverso alcuni gradini e successivamente un porticato, si giunge all'ingresso della villa al piano terra, in comunicazione con la cucina con tinello, con soggiorno e sala e con un vano da adibirsi a studio; tramite alcuni gradini si raggiungono un bagno, le due camere da letto, munite entrambe di guardaroba e terrazzo ed una anche di bagno personale. Al piano primo, sottotetto non abitabile, è ubicato un bagno e altri vani adibiti a soffitta corredati da terrazze.

Al piano seminterrato, accessibile sia dall'esterno che dal piano terra attraverso delle scale interne, si trovano un locale di deposito con bagno, l'autorimessa, il locale caldaia, la lavanderia e alcuni locali adibiti a cantina.

L'immobile è di recente costruzione e se ne riferisce un ottimo stato di conservazione.

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

- **Fg. 1, part. 687, sub. 2** - Autorimessa - categoria **C/6**, Classe **3**, Consistenza **47 mq.**, Sup.

Catastale **56 mq.**,

Rendita **€ 162,63**;

- **Fg. 1, part. 687, sub. 4** - Abitazione in Villa – piano S1-T-1 - categoria **A/7**, Classe **2**, Consistenza **14,5 vani**, Sup. Catastale Tot. **309 mq.**, Totale escluse aree scoperte **291 mq.**, Rendita **€ 1.647,50**;

- **Fg. 1, part. 687, sub. 5** – piano S1-T - bene non censibile comune ai subb. 2 e 4;

**Terreni distinti al Catasto Terreni del Comune di Fivizzano - Sez. Gragnola:**

- **Fg. 1, part. 631** - qualità SEMINATIVO, Classe **3**, Consistenza **207 mq.**, RD: € 0,48 – RA: € 0,37;

- **Fg. 1, part. 689** - qualità SEMINATIVO, Classe **3**, Consistenza **1.196 mq.**, RD: € 2,78 – RA: € 2,16.

- **Fg. 1, part. 691** - qualità SEMINATIVO, Classe **3**, Consistenza **201 mq.**, RD: € 0,47 – RA: € 0,36.

Quest'ultimo terreno è da ritenersi assegnato al 50 % al presente lotto 1), ed il restante 50% è da ritenersi assegnato al lotto 2).

**SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE:** Dalla CTU non emergono particolari difformità.

**Disponibilità del bene:** Occupato da terzi ma in corso di liberazione

**Oneri condominiali:** nessuno.

**Confini:**

--- **Foglio 1, particella 687, subalterno 2** confina: A nord-est e a nord-ovest con unità immobiliare (abitazione), stessa proprietà, di cui alla particella n. 687 sub. 4; a sud-ovest e a sud-est con corte pertinenziale, stessa proprietà, di cui alla particella n. 687 sub. 5.

--- **Foglio 1, particella 687, subalterno 4** confina: su ogni lato con area pertinenziale, stessa proprietà, di cui alla particella n. 687 sub. 5.

--- **Foglio 1, particella 687, subalterno 5** confina: a nord-ovest con altre unità immobiliari di cui alle particelle n. 631, stessa proprietà, e n. 543; ad ovest con ferrovia linea Lucca-Aulla di cui alla particella n. 552; a sud-ovest con terreno, stessa proprietà, di cui alla particella n. 689; a sud-est con altra unità immobiliare di cui

alla particella n. 688, di proprietà di terzi ; a nord-est con strada vicinale di accesso.

Note: Trattasi di bene non censibile comune ai sub. 2 e 4.

--- **Foglio 1, particella 631** confina: A nord con area passaggio comune di cui alla particella n. 410; ad ovest con ferrovia linea Lucca-Aulla di cui alla particella n. 552; a sud con altra unità immobiliare, stessa proprietà di cui alla particella n. 687; ad est con altra unità immobiliare di cui alla particella n. 543.

--- **Foglio 1, particella 689** confina: Ad ovest con ferrovia linea Lucca-Aulla di cui alla particella n. 552; a sud con terreno di cui alla part. n. 691; ad est con altra unità immobiliare di cui alla particella n. 688, di proprietà di terzi ; a nord-est con altra unità immobiliare, stessa proprietà, di cui alla part. n. 687.

--- **Foglio 1, particella 691** Confina: A nord con altra unità immobiliare di cui alla particella n. 688 (proprietà di terzi) e con altra unità immobiliare di cui alla particella n. 687 (proprietà parte esecutata); ad ovest con ferrovia linea Lucca-Aulla di cui alla particella n. 552; a sud e ad est con terreno di proprietà comunale di cui alla particella n. 670.

Si fa presente che la presente particella n. 691, ubicata nella zona più a sud (di cui all' estratto di mappa allegato alla CTU ), è attualmente intestata, per la quota di  $\frac{1}{2}$  ai debitori esecutati del LOTTO 1) in regime di comunione dei beni, e per la restante quota di  $\frac{1}{2}$  ai debitori esecutati del LOTTO 2) in regime di comunione dei beni.

L'intestazione attuale della particella n. 691 ai 4 proprietari suddetti è dovuta al fatto che tale particella è situata all'ingresso a sud dei 2 lotti oggetto della relazione di stima del CTU Arch. Livia Mascagni, e ne risulta dunque parte comune ai medesimi lotti. Pertanto anche per la vendita la particella n. 691 è da considerarsi assegnata al 50% ( $\frac{1}{2}$ ) per ciascuno dei 2 lotti

## §

### **LOTTO N° 2**

**PREZZO BASE: € 271.987,50**

**(Euro duecentosettantunmilanovecentoottantasette//50),**

**OFFERTA MINIMA: € 203.990,63**

**(EURO DUECENTOTREMILANOVECENTONOVANTA//63) pari al 75% del prezzo base.**

**Rilancio minimo di gara: € 5.000,00 (Euro cinquemila)**

### **DESCRIZIONE LOTTO:**

Diritti di piena proprietà su fabbricato ad uso residenziale (*Villa monofamiliare*) con terreni di pertinenza, autorimessa e piscina sito in Fivizzano, loc. Gagnola.

Il fabbricato è disposto su tre livelli: Piano Seminterrato, costituito da autorimessa, taverna con bagno, locale caldaia e cantine; Piano Terra ad uso civile abitazione composto da ingresso, cucina con tinello, sala, soggiorno, due camere dotate entrambe di vano guardaroba e due bagni; Piano Sottotetto non abitabile adibito a soffitta-deposito occasionale e dotato di bagno.

La piscina di pertinenza è di forma "a fagiolo" con lunghezza massima di 14,60 ml.

All'area di pertinenza del lotto n. 2 si accede tramite un cancello carrabile con apertura elettrica. Attraverso una gradinata a forma circolare e successivamente un porticato, si giunge all'ingresso della villa al piano terra, in comunicazione con la cucina con tinello, con soggiorno e sala e con un bagno; tramite alcuni gradini si raggiungono un bagno, le due camere da letto, munite entrambe di guardaroba e terrazzo.

Al piano primo, sottotetto non abitabile, è ubicato un bagno e altri vani adibiti a soffitta corredati da terrazze.

Al piano seminterrato, accessibile sia dall'esterno che dal piano terra attraverso delle scale interne, si trovano

una taverna con bagno, l'autorimessa, il locale caldaia e alcuni locali adibiti a cantina.

Per meglio comprendere la distribuzione interna dell'immobile si rimanda alla CTU a firma Arch. Livia Mascagni ed alle planimetrie redatte dal detto tecnico in seguito ai rilievi effettuati durante i sopralluoghi.

Riguardo alle condizioni generali dell'immobile, tenuto conto che esso è di recente costruzione, se ne riferisce un ottimo stato di conservazione.

Il compendio pignorato risulta identificato come segue all'Agenzia del Territorio di Massa Carrara – Catasto dei Fabbricati del Comune di Fivizzano sezione Gragnola Piazza Gioco n. 1:

--- **Fg. 1, part. 688, sub. 1** - piano S1-T-1 - categoria A/7, Classe 2, Consistenza 9 vani, Sup. totale 309 mq., Totale escluse aree scoperte 291 mq., Rendita € 1.022,58;

--- **Fg. 1, part. 688, sub. 2** – piano S1 - categoria C/6, Classe 3, Consistenza 48 mq., Sup. totale 55 mq., rendita € 166,09;

--- **Fg. 1, part. 688, sub. 3** – piano S1-T – categoria bene non censibile comune ai subb. 1 e 2;

Terreni distinti al Catasto Terreni del Comune di Fivizzano - Sez. Gragnola al:

--- **Fg. 1, part. 691** – terreno qualità SEMINATIVO, Classe 3, Consistenza 201 mq., RD: € 0,47 – RA: € 0,36.

Quest'ultimo terreno è da ritenersi assegnato al 50 % al presente lotto 2), ed il restante 50% è da ritenersi assegnato al lotto 1).

#### **SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE:**

Dalla CTU non emergono particolari difformità.

A favore del fondo identificato al Foglio 1 mappale 688 sub. 1 e 2 con rogito di NOTAIO VERTERE MORICHELLI in data 20/12/2005 al Rep. n. 76677 trascritto a MASSA-CARRARA in data 10/01/2006 ai Reg. Gen. n. 385/Reg. Part. n. 222 vi è un Atto di Asservimento dei proprietari eseguiti con cui dichiarano al Comune di Fivizzano (MS) di asservire la costruenda piscina da edificarsi sulla corte censita nel NCEU al Foglio 1, part. 688 sub. 3 e sul terreno censito nel NCT al Foglio 1 Part. 690 al fabbricato di proprietà degli stessi riportato nel NCEU al Foglio 1 particelle n. 688 subalterni 1 e 2. Il tutto in adempimento nel rispetto delle condizioni stabilite dalla Legge 24 marzo 1989 N. 122.

A favore del fondo identificato al Foglio 1 mappale 688 sub. 1. a rogito di NOTAIO VERTERE MORICHELLI in data 09/10/2008 al Rep. n. 81116/18555 trascritto a MASSA-CARRARA in data 30/10/2008 ai Reg. Gen. n. 12547/Reg. Part. n. 8523 è stato fatto Atto di Asservimento - Atto di Vincolo con cui i proprietari (ora eseguiti) premettendo di essere proprietari del fabbricato sito nel Comune di Fivizzano, Frazione Gragnola, riportato al NCEU al Foglio 1 particelle 688 subalterni 1 e 2, nonché anche della corte comune ai subalterni 1 e 2 riportata nel NCEU al Foglio 1 particella 688 sub. 3 già 690, hanno dichiarato di voler realizzare sulla corte suddetta un GARAGE da destinare a pertinenza della porzione di fabbricato suddetta; che è stata presentata presso il Comune di Fivizzano in data 26/09/2008 Prot. n. 16499 regolare istanza di Inizio Attività, ed al fine della Regolarità Urbanistica è richiesto un ATTO DI ASSERVIMENTO dell'edificando garage da realizzarsi sulla corte pertinenziale di cui sopra.

Per quanto concerne la particella 690, terreno seminativo di mq. 2.394, è stato soppresso con tipo mappale 124647/2008 che ha originato la particella 716 – ente urbano, poi è stato definitivamente inglobato nella maggior consistenza del mappale 688.

**Disponibilità del bene:** Libero

**Oneri condominiali:** nessuno.

**Confini:**

--- **Foglio 1, particella 688, subalterno 1**, confina: su ogni lato con area pertinenziale, stessa proprietà, di cui alla particella n. 688 sub. 3.

---- **Foglio 1, particella 688, subalterno 2** confina: A nord-est e a nord-ovest con corte pertinenziale, stessa proprietà, di cui alla particella n. 688 sub. 3; a sud-ovest e a sud-est con unità immobiliare (abitazione), stessa proprietà di cui alla particella n. 688 sub. 1.

--- **Foglio 1, particella 688, subalterno 3**, confina: Ad ovest con altre unità immobiliari di proprietà di terzi ossia dei debitori eseguiti proprietari del Lotto 1), nella misura di 1/2 per ciascuno delle particelle n. 687 e n. 689; a sud con terreno di cui alla part. n. 691; a sud-est con terreno di proprietà comunale di cui alla particella n. 670 e con terreno di altra proprietà di cui alla particella n. 530; a nord- est con stradello vicinale di accesso.

Nota: trattasi di bene non censibile comune ai sub. 1 e 2.

--- **Foglio 1, particella 691** confina: A nord con altra unità immobiliare di cui alla particella n. 688 e con altra unità immobiliare di cui alla particella n. 687; ad ovest con ferrovia linea Lucca-Aulla di cui alla particella n. 552; a sud ed ad est con terreno di proprietà comunale di cui alla particella n. 670.

Si fa presente che la presente particella n. 691, ubicata nella zona più a sud (di cui all' estratto di mappa allegato alla CTU ), è attualmente intestata, per la quota di  $\frac{1}{2}$  ai debitori eseguiti del LOTTO 1) in regime di comunione dei beni, e per la restante quota di  $\frac{1}{2}$  ai debitori eseguiti del LOTTO 2) in regime di comunione dei beni.

L'intestazione attuale della particella n. 691 ai 4 proprietari suddetti è dovuta al fatto che tale particella è situata all'ingresso a sud dei 2 lotti oggetto della relazione di stima del CTU Arch. Livia Mascagni, e ne risulta dunque parte comune ai medesimi lotti. Pertanto anche per la vendita la particella n. 691 è da considerarsi **assegnata al 50% (1/2) per ciascuno dei 2 lotti.**

### 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. 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](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, 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](http://www.tribunalemassa.it), salva la facoltà di depositarla successivamente all’aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- l’offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica. Nell’ipotesi in cui la modalità di pagamento telematica non fosse possibile per problemi informatici il bollo potrà essere acquistato e inserito, previa sua scansione, tra gli allegati all’offerta di acquisto.
- L’offerente dovrà altresì dichiarare l’eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall’art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

## **CAUZIONE**

L’offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma **PARI AD ALMENO IL DIECI PER CENTO (10%) DEL PREZZO OFFERTO**, esclusivamente tramite **bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare R.G. 152/16 al seguente IBAN IT14G0617524515000081107480**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto.

**Il bonifico, con causale “Tribunale di Massa procedura esecutiva immobiliare R.G. 152/16 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](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 avviare gara telematica con modalità SINCRONA**

- Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra

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

- Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

- In particolare i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line offerte in aumento tramite area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara; l'aumento minimo del rilancio sia in misura pari ad Euro 1.000,00 per gli immobili con valore d'asta fino a Euro 50.000,00; ad Euro 2.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 50.000,00 sino ad Euro 120.000,00; ad Euro 3.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 120.000,00 sino ad Euro 200.000,00; ad Euro 5.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 200.000,00 e sino ad euro 500.000,00; ad euro 10.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 500.000,00.

- **La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (3 minuti) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida; 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. 152/16”**.

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 152/16”**, 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 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. 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: [agianneccchini@tiscali.it](mailto:agianneccchini@tiscali.it) PEC [avvannamariagianneccchini@cnfpec.it](mailto:avvannamariagianneccchini@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](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:
- 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](http://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 Gianecchini