



## **TRIBUNALE DI MASSA**

**Procedura Esecutiva Immobiliare Rg. n. 151/2016**

**Giudice: Dott.ssa Elisa Pinna**

**Custode Giudiziario: Dott.ssa Cathy Vigneron**

**Delegato alla vendita: Dott.ssa Cathy Vigneron**

### **AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**con eventuale gara in modalità**

**SINCRONA TELEMATICA**

\*\*\*\*\*

#### **Terzo esperimento di vendita**

La sottoscritta Dott.ssa Cathy Vigneron, con studio in Montignoso (MS) via Traversa n. 20 C tel 0585/340396 e fax 0585/821217, nella qualità di professionista delegato, giusta delega del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di Massa Dr. ssa Elisa Pinna al compimento delle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c., a norma dell'art. 490 c.p.c., nella procedura di cui in epigrafe

#### **AVVISA**

che il giorno **19/04/2019 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](http://www.garavirtuale.it), dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

#### **Lotto Unico**

**Prezzo Base: euro 1.524.375,00**

**(euro UN MILIONE CINQUECENTO VENTI QUATTRO MILA TRECENTO SETTANTA CINQUE/00)**

**Prezzo Offerto Minimo Ritenuto Ammissibile: euro 1.143.281,25**

**(euro UN MILIONE CENTO QUARANTA TRE MILA DUE CENTO OTTANTUNO/25)**

**Cauzione: almeno il 10% del prezzo offerto**

**In caso di gara per pluralità di offerte: offerta minima in aumento euro 10.000,00 (euro DIECI MILA/00)**

### **Descrizione del Lotto Unico:**

**diritto della piena proprietà di unità immobiliare costituita da Residenza Turistica Alberghiera corredato da terreno di pertinenza sistemato a giardino, parcheggio e spazi di manovra, oltre a porzione di vano adibito a cabina elettrica, ubicati in Via Verdi n. 20, località Poveromo - Ronchi, Massa (MS), censiti presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Massa Carrara- Servizi Catastali-Catasto Fabbricati del suddetto Comune rispettivamente al Foglio \*\*\* particella \*\*\* subalterno \*\*\* piano T-1-2-3, cat. D/2, rendita catastale euro 15.800,00 e al Foglio \*\*\* particella \*\*\* subalterno \*\*\*cat. D/1, rendita catastale euro 38,00.**

Trattasi di R.T.A. immersa nel verde, posta in prossimità del centro abitato dei Ronchi, a meno di m. 150 dal mare. Il fabbricato, di tre piani fuori terra, è caratterizzato da una volumetria molto articolata, composta da: due corpi di fabbrica ad un piano con copertura a terrazza, due corpi di fabbrica di due piani fuori terra con copertura a capanna ed un corpo di fabbrica di tre piani fuori terra con sottotetto accessibile dall'interno e copertura a padiglione; i corpi di fabbrica risultano sfalsati fra loro. Il fabbricato è caratterizzato, inoltre, da ampie terrazze, loggiati e pergolati di distribuzione ai piani. Al complesso si accede da Via Verdi tramite un passo pedonale ed uno carrabile; il fabbricato risulta posto al centro dell'ampio terreno di pertinenza sistemato a giardino, a parcheggio e a spazi di manovra. Internamente è diviso in n. 15 unità abitative con ingressi indipendenti e superfici utili diverse, (indicativamente da mq 30 a 50 mq cadauna), divisi in ingresso soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e camera da letto matrimoniale. Le unità n. 14 e n. 15 si differenziano dalle altre per essere sviluppate su due piani con scala interna di collegamento con i vani sottotetto. Oltre alle unità abitative, vi sono due ambienti adibiti a ricezione-soggiorno degli ospiti: un ambiente adibito a bar e portineria, corredati da servizio igienico per disabili con antibagno e un altro adibito ad ufficio e deposito bagagli con disimpegno e bagno. Con riferimento alla cabina elettrica, trattasi di fatto di una porzione di essa (all'incirca la metà), in quanto l'intera cabina risulta costruita su parte della particella \*\*\* stessa proprietà e in parte sulla particella \*\*\* di proprietà di terzi. Il tutto per una superficie lorda (reale/potenziale) di circa mq 2.501,00, (di cui circa mq 6 relativi alla porzione di cabina elettrica).

**Conformità edilizia, urbanistica, catastale:** secondo quanto dichiarato nell'atto di provenienza a rogito Notaio Tommaso De Luca in Massa del 14.10.2005 NN 4400/1570 di Repertorio e Raccolta, trascritto a Massa in data 20.10.2005 al n. RP 7042, la costruzione dell'immobile risulta iniziata in data anteriore al 1 Settembre 1967. Secondo la Consulenza Tecnica d'Ufficio, alla quale si rinvia per un'analisi di dettaglio, le unità immobiliari staggite sono state interessate dalle seguenti pratiche:

- Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 legge 47/85) di cui alla pratica n. 92-02-01/s rilasciata in data 05.02.1992 e presentata in data 29.03.1986 al n. prot. 11537/3510;
- Autorizzazione Unica SUAP, per lavori di ampliamento e ristrutturazione, rilasciata in data 23.09.2005 al n. di prot. 143/Ed;

- Pratica Sismica, per ristrutturazione edilizia con demolizione di volumi secondari ed ampliamento volumetrico, cui hanno fatto seguito la relazione di fine lavori prot. n. 163118 del 13.06.2008 e il certificato di Collaudo prot. 167918 del 18.06.2008;
- Autorizzazione Unica SUAP, per variante in corso d'opera alla Autorizzazione Unica Suap n. 143/D del 23.09.2005 per lavori di ampliamento e ristrutturazione fabbricato ricettivo da destinare a R.T.A., rilasciata in data 06.08.2008, a cui ha fatto seguito la Abitabilità/agibilità in data 12.08.2008 al n. di prot. 38470;
- Autorizzazione Unica SUAP per NUOVA COSTRUZIONE, ovvero realizzazione di cabina elettrica, rilasciata in data 05.06.2008 al n. di prot. 26352;
- Attestazione di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 140 L.R.T. n. 1/2005 per modeste modifiche realizzate in difformità alla Autorizzazione Unica Suap n. 143/D del 23.09.2005 e successiva variante n. 20077 del 06.08.2008, rilasciata in data 11.06.2013.
- Segnalazione certificata di inizio attività –SCIA, per segnalazione relativa ad attività turistico alberghiera, presentata in data 30.06.2014 al n. di prot. 31051.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ha dichiarato che il fabbricato è conforme all'ultimo progetto rilasciato ma ha evidenziato delle irregolarità rispetto al Decreto Ministeriale n. 236 del 14.06.1989 e ha rilevato l'utilizzo come camere da letto di alcuni ambienti del sottotetto delle unità 14 e 15; in relazione alla cabina elettrica ha rilevato una diversa collocazione nel lotto e la modifica dei prospetti. Il tutto meglio indicato nella perizia estimativa in atti, alla quale si rinvia.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ha riscontrato le seguenti difformità catastali: in relazione al fabbricato manca la rappresentazione di tre balconi al secondo piano e si riscontrano lievi differenze in alcune misure riconducibili alla scala di rappresentazione, non incidenti sulla distribuzione e consistenza, né sulla rendita.

I costi di sanatoria e le modalità per la regolarizzazione delle opere realizzate in difformità ai titoli abilitativi, per l'adeguamento al DM 236/89 e per la regolarizzazione catastale sono indicati nella perizia, alla quale si rinvia.

Il fabbricato ha l'agibilità e nella relativa pratica presente presso il Comune di Massa Ufficio SUAP sono dichiarate presenti la certificazione degli impianti. Il C.t.u. ha dichiarato che sono presenti tutti gli impianti necessari all'uso residenziale ma questi non sono stati né testati né collaudati dal medesimo, pertanto, il futuro acquirente dovrà provvedere a sua cura e spese a farli verificare da tecnici abilitati, facendosi rilasciare idonea certificazione e provvedendo agli eventuali adeguamenti. Secondo la Consulenza Tecnica d'Ufficio il compendio è urbanisticamente conforme al Piano regolatore generale deliberato con c.c. n° 66 del 09.12.2010 e successive varianti. La descrizione del bene risale al momento della stesura della perizia estimativa del 24 dicembre 2017, a cui si fa espresso rinvio.

**Disponibilità del bene:** LIBERO. Al momento vi giacciono gli arredi destinati agli ambienti della

R.T.A.

**Oneri condominiali:** Non vi sono oneri condominiali.

**Confini:** La R.T.A. confina con Via Verdi lato monti; particella \*\*\* e \*\*\* di proprietà di terzi lato Viareggio; part. \*\*\* di proprietà di terzi e particella \*\*\* stessa proprietà lato mare; particella \*\*\* e \*\*\* di proprietà di terzi lato Carrara, salvo se altri e/o più esatti e più recenti confini. La porzione di cabina elettrica confina con: particella \*\*\* stessa proprietà lato monti, Viareggio e Carrara; restante porzione del fabbricato part. \*\*\* di proprietà di terzi lato mare, salvo se altri e/o più esatti e più recenti confini.

**Vincoli pesi o limitazioni d'uso:**

- Atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del Comune di Massa a rogito del Dott. De Luca Tommaso, Notaio in Massa, del 26.04.2005 al N. 3145 di Repertorio, trascritto a Massa in data 20.05.2005 al n. 3124 RP con cui il concessionario (e gli aventi causa) si obbliga di mantenere la destinazione alberghiera;
- Atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune di Massa a rogito del Dott. De Luca Tommaso, Notaio in Massa, del 25.10.2006 ai NN 7241/3127 di Repertorio e Raccolta, trascritto a Massa in data 18.11.2006 al n. 9770 RP con cui il concessionario (e gli aventi causa) si obbliga di mantenere la destinazione alberghiera, (l'obbligo è da intendersi perenne)
- Diritto di passo su terreno pertinenziale a favore dei fondi limitrofi lato Viareggio e lato mare;
- Vincolo idrogeologico, area PIME, aree tutelate per legge- territori costieri art. 142 D.lgs. 42/2004.

**Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, salvo migliori descrizioni e più esatti confini come da relazione tecnica in atti e/o allegati a firma dell'esperto Arch. Dott. Roberto Carra, ai quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi, salvo eventuale condono edilizio, e disponibili per la consultazione sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.tribunalemassa.it](http://www.tribunalemassa.it), e che l'offerente dovrà dichiarare di aver preso visione.**

## CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

**Il professionista delegato 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](http://www.garavirtuale.it)

**REFERENTE DELLA PROCEDURA:** Dott.ssa Cathy Vigneron

#### **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 18/04/2019.**

L'offerta dovrà essere compilata tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere tramite il 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 utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.**

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

### **ATTENZIONE**

#### **PRECISAZIONI**

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, come sopra specificato, personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale, anche a norma dell'art 579 cpc. L'offerente è quindi colui che formula l'offerta, mentre il presentatore è colui che compila, sottoscrive ed invia l'offerta. Pertanto:

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:** uno degli offerenti provvede a firmare ed inviare telematicamente l'offerta tramite la propria casella di posta elettronica certificata e gli altri offerenti devono rilasciare procura speciale all' OFFERENTE PRESENTATORE ai sensi dell'art. 12 comma 5 ultimo periodo D.M. 32/15, (la procura dovrà essere 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). In alternativa, la procura potrà essere rilasciata dagli altri offerenti all'offerente titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica (cioè 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) allorché quest'ultima modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa; **se nessuno tra gli offerenti è in grado di firmare e trasmettere l'offerta, allora tutti gli offerenti dovranno rilasciare procura speciale (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) ad un procuratore legale (avvocato) ai sensi dell'art. 571 c.p.c.**

#### *Modalità di presentazione*

Il presentatore – titolare della pec ordinaria- compilato il modulo web "Offerta Telematica", firma il file XML dell'offerta completa di tutti gli allegati (il file prenderà la forma di "offertaintegrale.xml.p7m"). A questo punto, il modulo web "Offerta Telematica" elabora i dati inseriti dal presentatore e salva l'offerta, temporaneamente, in un'area riservata.

In questa fase, il Ministero controlla che al presentatore indicato nell'offerta sia associata la firma digitale utilizzata per firmare il file dell'offerta XML. **Il modulo web "Offerta Telematica" rende, quindi, disponibile la busta dell'offerta in formato zip.p7m (es. "offerta1234567.zip.p7m") e la invia al presentatore tramite email. Detta email contiene "URL" e chiave di accesso che consentono al presentatore di recuperare e scaricare nei "download" l'offerta telematica completa (in formato zip.p7m). Il file -in formato zip.p7m- dovrà essere inviato nei termini previsti, al Ministero tramite pec all'indirizzo [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it). Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.**

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

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

### **L'offerta di acquisto è irrevocabile e deve contenere:**

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito di aggiudicazione e prima del versamento del saldo prezzo); invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta.
- se l'offerente è 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 (soggetto a sospensione nel periodo feriale) che 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;
- 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 il soggetto offerente decide di avvalersi del presentatore, o se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, come specificato ai punti 2 e 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 "ESECUZIONE IMMOBILIARE 151 2016 C/O TRIBUNALE DI MASSA" **al seguente**

**IBAN IT 47 G 06175 24504 000082072780**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.



**Il bonifico, con causale “Tribunale di Massa procedura esecutiva immobiliare n R.G. 151/16 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 18/04/2019 ore 12:00.**

**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.

#### **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 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 la 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; la deliberazione finale sulle offerte avrà luogo al termine dello svolgimento della gara tra gli offerenti, con esclusione del sabato e dei giorni festivi.**

**Alla conclusione della gara, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità, altresì, di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Il professionista procederà infine come segue:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento, in fase di gara dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;
- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà

alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Il sottoscritto Delegato alla vendita dispone, nel caso in cui non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito, o le stesse siano inefficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c., oppure qualora si verifichi una delle circostanze previste dall'art. 572 comma 3 c.p.c. o la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, e in mancanza di domande di assegnazione, la convocazione delle parti dinnanzi a sé per il medesimo giorno 19/04/2019 ore 12.00 ove, disporrà in ordine ai futuri esperimenti di vendita secondo le direttive impartite nell'ordinanza di vendita e delega.

**Si precisa inoltre che:**

- 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 e 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 "ESECUZIONE IMMOBILIARE 151 2016 C/O TRIBUNALE DI MASSA"**. 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 **"ESECUZIONE IMMOBILIARE 151 2016 C/O TRIBUNALE DI MASSA"**.

**Il termine per il 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 i cui nell'offerta sia indicato un termine superiore ai gg 120, il termine per il saldo prezzo sarà comunque da considerarsi come indicato nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione.**

Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro e/o IVA di legge se dovuta, 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.

Si precisa che, lo scorso 28.09.2018, il debitore esecutato, quale soggetto titolare di partita iva, ha dichiarato di non voler esercitare l'opzione IVA.

\*\*\* \*\*

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, paghi 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 Dott.ssa Cathy Vigneron, con studio in Montignoso (MS) via Traversa n. 20 C tel 0585/340396 e fax 0585/821217, email: [cathy.vigneron@studiovigneron.com](mailto:cathy.vigneron@studiovigneron.com)

Si informa che la sottoscritta Dott.ssa Cathy Vigneron è stata altresì nominata **custode giudiziario** del bene oggetto di vendita in sostituzione al debitore e che per visionare il suddetto immobile è possibile -rivolgersi ai seguenti recapiti: 0585/340396 – fax 0585/821217 -email: [cathy.vigneron@studiovigneron.com](mailto:cathy.vigneron@studiovigneron.com).

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 lo 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 (fra cui l'ordinanza di vendita ex art. 591 bis c.p.c.);**
- **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 su:
  - 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) (solo relativamente agli avvisi di vendita relativi a lotti con prezzo base d’asta superiore ad € 50.000,00);
- servizio “Gestionale Aste” con inserimento dell’avviso di vendita sui principali portali internet immobiliari privati (solo relativamente agli avvisi di vendita relativi a lotti con prezzo base d’asta superiore ad € 50.000,00).

-

Montignoso, 08 febbraio 2019

Il Professionista Delegato  
Dott.ssa Cathy Vigneron

