TRIBUNALE DI MASSA

Procedura esecutiva immobiliare Rg. 124/2017

Giudice: Dr. Elisa Pinna

Custode Giudiziario: Dott.ssa Tolini Laura

Delegato alla vendita: Dott.ssa Tolini Laura

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON GARA SINCRONA TELEMATICA

****

La sottoscritta Dott.ssa Tolini Laura, C.F. TLN LRA 83C63 B832C con studio in Carrara, Via Roma n.9 (tel. 0585 776488 – cell. 338 9727738) mail: lauratolini@virgilio.it PEC lauratolini@pec.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 **29 aprile 2019 alle ore 12:30** presso il Tribunale di Massa Piazza De Gasperi 1 - Palazzo di Giustizia, piano 1, aula delle udienze civili, o altra eventuale, procederà alla **vendita telematica sincrona** tramite la piattaforma www.garavirtuale.it, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. del decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

LOTTO UNICO

Prezzo base: € 273.698,22 (Euro duecentosettantatremilaseicentonovantotto/22)

Offerta minima: € 205.273,66 (Euro duecentocinquemiladuecentosettantre/66), pari al 75% del prezzo base.

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

DESCRIZIONE LOTTO: Diritto di piena proprietà su immobile ad uso civile abitazione ubicato in Massa (MS) – Loc. Ronchi - Via Arezzo n.89 - c.a.p. 54100 - metri quadri 118 – n. vani 5,5 corredato di laboratorio ad uso arti e mestieri con superfice di mq 57.

L'abitazione è composta come segue: al piano sottostrada l'immobile è composto da cucina/pranzo, numero due servizi igienici, numero tre camere da letto, un vano caldaia ed

un portico lato monti; il piano superiore, raggiungibile tramite scale esterne, è composto da una grande terrazza coperta lato monti, cucina, sala con camino, numero due camere da letto, un servizio igienico, un ripostiglio, un disimpegno ed una terrazza lato strada. L'impianto di riscaldamento del piano inferiore è dotato di stufa a pellet mentre quello del piano superiore è dotato di caldaia a gas esterna e di radiatori.

Il manufatto adibito a laboratorio arti e mestieri è composto da due corpi, il primo costituito da una tettoia metallica coperta con lastre in cemento-amianto, ubicata tra la palestra e l'abitazione, mentre il secondo è stato realizzato in muratura coperto anch'esso con lastre in cemento-amianto, originariamente utilizzato come palestra, composto da un vano in cui veniva svolta l'attività sportiva e da uno spogliatoio con servizio igienico.

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

- **foglio 140, particella 945, sub. 1, Piano S1-1, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, Superficie 118 mq, rendita € 624,91**
- **foglio 140, particella 945, sub. 2, Piano T, zona censuaria 1, categoria C/3, classe 8, consistenza 62 mq, Superficie catastale 57 mq, rendita € 390,65**

SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità catastali:

- relativamente all'immobile ad uso civile abitazione, rispetto alla planimetria catastale del 16.03.1976 – Prot. 476 – il C.T.U. ha riscontrato le seguenti irregolarità: al piano sottostrada il porticato non è stato realizzato con i pilastri indicati nel grafico ed internamente sono state realizzate le opere indicate nella Tavola 4 di cui all'allegato G della perizia di stima agli atti, inoltre al piano primo sono state eseguite le difformità indicate nella Tavola 5 del medesimo allegato alla perizia.
- relativamente all'immobile ad uso laboratorio arti e mestieri, la palestra e la tettoia ubicata tre quest'ultima e la civile abitazione dovranno essere demolite in quanto realizzate non in conformità con il disposto dell'art. 96, lett f), R.D. 523 del 25.07.1904.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità edilizie:

- relativamente all'immobile ad uso abitativo, non sono stati rinvenuti negli archivi comunali i grafici relativi alla Licenza Edilizia per la costruzione del fabbricato rilasciata in data

20.01.1965, pertanto il C.T.U. non ha potuto esprimersi circa la conformità edilizia, precisando però che sopra la terrazza lato monti è stata realizzata una copertura abusiva per cui è stata depositata istanza di Condono Edilizio in data 02.04.1986 – Prot. 11634 – che deve ancora essere perfezionata.

- relativamente al fabbricato ad uso laboratori arti e mestieri, è stata presentata pratica di Condono Edilizio n.3657/86 del 02.04.1986 non ancora perfezionata, riguardante la realizzazione di una palestra, di una tettoia e di una ulteriore tettoia a servizio della civile abitazione: la palestra non può essere sanata in quanto realizzata non in conformità a quanto previsto dall'art. 96, lett. f), R.D. 523 del 25.07.1904 (distanza minima ml 10,00 dai corsi d'acqua) e pertanto dovrà essere demolita.

L'impianto elettrico dell'immobile ad uso civile abitazione risulta conforme rispetto all'epoca di realizzazione mentre quello dell'immobile ad uso laboratorio arti e mestieri non risulta a norma; l'immobile ad uso civile abitazione è dotato di impianto di riscaldamento mentre l'immobile ad uso laboratorio arti e mestieri ne è sprovvisto.

Attestazione prestazione energetica non presente.

Disponibilità del bene: immobile in corso di liberazione.

Oneri condominiali: alcuno.

Confini: l'immobile ad uso civile abitazione confina con Via Arezzo nel lato verso mare – con corte pertinenziale nei lati verso Carrara e verso monti – con il Sub.2 nel lato verso Versilia; l'immobile ad uso laboratori arti e mestieri confina con Via Arezzo verso mare – con corte pertinenziale coperta verso Carrara – con strada privata verso monti – con Torrente Magliano verso Versilia.

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

CONDZIONI GENERALI DI VENDITA

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificata ed integrata dal D.P.R. 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 dall'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 del bene;
- 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 integrata e modificata dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, o, in mancanza, entro 120 (centoventi) 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;
- 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;
- ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita sarà a carico del soggetto aggiudicatario.

DISCIPLINA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' SINCRONA

- GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA: Edicom Finance S.r.l.

- PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA: www.garavirtuale.it

- REFERENTE DELLA PROCEDURA: Dott.ssa Tolini Laura

*** *** *** ***

DISPOSIZIONI GENERALI

Le offerte di acquisto ed i relativi documenti dovranno essere depositati entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello della udienza di vendita sopra indicata e più precisamente entro le ore 12:00 del giorno venerdì 26 aprile 2019.

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** della 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 casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M.n.32 del 26 febbraio 2015.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo 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 del 26 febbraio 2015, con la precisazione che, in tale 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 D.P.R. n.68/2005. 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 del 26 febbraio 2015).

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 un avvocato munito di procura speciale anche a norma dell'art. 579 c.p.c..

1. l'offerente che intende partecipare personalmente dovrà sottoscrivere con firma digitale l'offerta di acquisto ed inviare la busta tramite pec ordinaria;

2. se l'offerente non intende partecipare all'asta personalmente ed intende avvalersi della figura del presentatore, quest'ultimo, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. potrà essere solo un procuratore legale (avvocato) munito di procura speciale. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine ai sensi dell'art. 12, comma 4, quarto periodo del D.M. n.32 del 26 febbraio 2015.

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, che può essere allegata anche in copia per immagine *ut supra*, a favore del soggetto che sottoscrive l'offerta, ai sensi dell'art. 12, comma 5, ultimo periodo D.M. n.32 del 26 febbraio 2015. 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 sarà concretamente operativa.

Il presentatore, titolare della pec ordinaria, dopo aver compilato il modulo web 'Offerta telematica', firma il file XML dell'offerta completa di tutti gli allegati il quale prenderà la forma di 'offertaintegrale.xmlp7m'); a questo punto il modulo web 'Offerta telematica' elabora i dati inseriti dal presentatore e salva temporaneamente l'offerta 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 XLM dell'offerta: **il modulo web 'Offerta telematica' rende quindi disponibile la busta dell'offerta in formato zip.p7m e la invia al presentatore tramite email. Detta mail contiene 'URL' e chiave di accesso che consentono al presentatore di recuperare e scaricare nei 'download' l'offerta telematica completa in formato zip.p7m che dovrà essere inviato nei termini previsti al seguente indirizzo PEC (posta elettronica certificata) del Ministero della Giustizia: 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 la 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 di Giustizia.

*** *** *** ***

L'OFFERTA D'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 febbraio 2015;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale di beni, gli estremi del documento di identità e del codice fiscale del coniuge, che dovrà anche essere allegato, salva la facoltà di deposito successivo all'esito di aggiudicazione e prima del versamento del saldo prezzo; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge escluso, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c, 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 PEC (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 in qualità di legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica) 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 c.p.c.;
- la dichiarazione da parte dell'offerente della sussistenza dei requisiti per beneficiare delle agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo-valore") compilando gli appositi moduli

reperibili sul sito internet www.tribunalemassa.it, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;

- l'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 potrà essere inferiore all'offerta minima ammissibile (pari al 75% del prezzo base d'asta);
- il termine per il versamento del saldo prezzo (**in ogni caso non superiore a 120 – centoventi - giorni dalla dall'aggiudicazione e soggetto a sospensione feriale**). Nel caso di omessa indicazione del termine o nel caso in cui nell'offerta venga indicato un termine superiore a 120 (centoventi) giorni, lo stesso sarà comunque da considerarsi come nel termine massimo di 120 (centoventi) 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 sia 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, ossia, 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 del 26 febbraio 2015 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 del 26 febbraio 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) effettuato 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). Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale dei beni è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. allegandola all'offerta;
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e la delibera;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine, della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta, come specificato al punto 3 delle sopraindicate 'PRECISAZIONI';

L'offerente dovrà provvedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica o, nel caso di impossibilità per problemi informatici, potrà acquistare ed inserire, scansionandolo, tra gli allegati copia dello stesso.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo bene oggetto di vendita, 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 al dieci per cento (10%) del prezzo offerto,** esclusivamente tramite bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente bancario intestato a "PROCEDURA N. 124/2017 R.G. ESEC. IMM.RI" al seguente IBAN IT41H0617524510000082544080, importo che sarà trattenuto in

caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Tribunale di Massa procedura esecutiva immobiliare R.G. 124/2017 - cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 12:00 del giorno antecedente l'udienza di vendita telematica e più precisamente entro e non oltre le ore 12:00 del giorno venerdì 26 aprile 2019: 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 sarà effettuato 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, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute 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 del 26 febbraio 2015).**

IN CASO DI UNICA OFFERTA AMMISSIBILE

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta ammissibile:

- se l'offerta è 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 inferire al 'valore d'asta/prezzo di riferimento' indicato nell'avviso di vendita, comunque nei limiti dell'ammissibilità della stessa, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato salvo che, in primo luogo, il professionista delegato ritenga esservi seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete; in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.. nel primo caso il professionista delegato pronuncerà un 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 PIU' OFFERTE AMMISSIBILI

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte ammissibili il professionista delegato procederà a dare avvio alla **gara telematica con modalità sincorna sull'offerta più alta** secondo il sistema dei plurimi rilanci, anche in presenza di due o più offerte di medesimo importo. La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste ed il vaglio di ammissibilità delle offerte contenute in esse; 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, ferma restano la volontà di partecipare o meno). In particolare i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento, che non potranno essere inferiori ad € 5.000,00 (euro cinquemila/00), tramite la propria area riservata del portale del gestore della vendita telematica.

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 valida.

Nel caso in cui non vengano formulate offerte in aumento in fase di gara, dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente ad aderire al quest'ultima, l'aggiudicazione avverrà tenuto conto degli elementi di seguito indicati in ordine di priorità:

- maggiore importo del prezzo offerto
- a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione versata
- a parità di cauzione versata, minore termine indicato per il versamento del saldo prezzo
- a parità di termine indicato per il versamento del saldo prezzo, priorità del deposito dell'offerta

Il professionista delegato procederà infine all'aggiudicazione come di seguito indicato:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo offerto, nel caso in cui non vengano formulate offerte in aumento, 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 offerto, nel caso in cui non vengano formulate offerte in aumento, sia inferiore al 'valore d'asta/prezzo di riferimento' indicato nell'avviso di vendita (e comunque non inferiore al minimo ammissibile) e sia stata presentata istanza di assegnazione, il bene non verrà aggiudicato ma il professionista 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 indicate dall'art. 572, comma 3, c.p.c. o la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione ed in mancanza di istanze di assegnazione, la convocazione delle parti dinnanzi a sé per il medesimo giorno e più precisamente lunedì 29 aprile 2019 ad ore 12:30 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 del 26 febbraio 2015, l'offerta sia formulata mediante invio all'indirizzo a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail indicato dal professionista delegato;

- che nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati, ai sensi dell'art. 15 primo comma, D.M. n. 32 del 26 febbraio 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 **assegno circolare non trasferibile intestato a "PROCEDURA N. 124/2017 R.G. ESEC. IMM.RI"**. Come previsto dall'art. 585 comma 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 "PROCEDURA N. 124/2017 R.G. ESEC. IMM.RI".

È opportuno specificare che **il termine di versamento del saldo prezzo (soggetto a sospensione nel periodo feriale) non potrà comunque essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione** anche nel caso in cui sia stata omessa la indicazione dello stesso nell'offerta o sia stato indicato un termine maggiore.

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

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, assumendosi i relativi obblighi, 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 massimo di 120 (centoventi) giorni dall'esito della gara.

In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

*** *** *** ***

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 Tolini Laura e possono visionare il compendio

pignorato contattando sempre la sottoscritta, nominata altresì Custode Giudiziario, C.F. TLN LRA 83C63 B832C, con studio in Carrara, Via Roma n. 9 (Email lauratolini@virgilio.it - pec: lauratolini@pec.it - Tel. 0585 776488 - cell. 338 9727738).

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale e più precisamente al Piano primo Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Palazzo di Giustizia sito in Massa Piazza De Gasperi n. 1 è attivo uno SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE **"GRUPPO EDICOM SRL"** tel. 0585 488132 operativo dalle ore 15:00 alle ore 17:00 nei giorni di martedì e giovedì e dalle ore 8:00 alle ore 12:00 del venerdì.

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 (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";

- con riferimento alle vendite con prezzo base di valore superiore a € 50.000,00: scheda informativa su "canale aste" – web TV www.canaleaste.it regolarmente iscritto nell'elenco ministeriale edita da Edicom Finance s.r.l. e dedicato alle vendite immobiliari; servizio "Gestionale Aste" con inserimento dell'avviso di vendita sui principali portali internet immobiliari privati quale ad esempio www.casa.it.

Massa 22 gennaio 2019

Il Professionista Delegato