



## **TRIBUNALE DI MASSA**

**Procedura esecutiva immobiliare Rg. 35/2017**

**Giudice: Dr. Elisa Pinna**

**Custode Giudiziario: Avv. Benedetta Chiappale**

**Delegato alla vendita: Avv. Benedetta Chiappale**

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

#### **CON GARA**

#### **SINCRONA TELEMATICA**

\*\*\*\*\*

**La sottoscritta avv. Benedetta Chiappale** C.F. CHPBDT74P58B832O, con studio in Carrara (MS), Via Ingolstadt n°33 (tel. 0585/787190 - fax 0585/647060 - cell. 347/3585360) mail: [benedettachiappale@virgilio.it](mailto:benedettachiappale@virgilio.it), PEC [avvbenedettachiappale@puntopec.it](mailto:avvbenedettachiappale@puntopec.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 **13/05/2019 alle ore 8,30**, 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 1:**

**Prezzo base: € 384.793,78**

**Offerta minima: € 288.595,34** pari al 75% del prezzo base.

**Rilancio minimo di gara: € 5.000,00**

**DESCRIZIONE LOTTO 1:** diritti della piena proprietà su villa unifamiliare, con garage, terreno pertinenziale e piscina, sita in Comune di Montignoso, (MS), Località Renella, Via Lago 31/C.

I beni sono identificati al N.C.E.U. del comune di Montignoso al **foglio 17, particella 1452, subalterno 1 (villa)**, piano **S1-T-1**, categoria **F3 - in corso di costruzione** e al **subalterno 2 (autorimessa)**, piano **T**, categoria **F3 - in corso di costruzione**.

Lo stato di avanzamento dei lavori è pari a circa il 90 % rispetto a quanto necessario per portare a termine gli stessi.

**Confini:** il lotto, nel suo insieme, confina a nord con altra unità immobiliare di cui alla particella n. 1451, ad ovest con strada locale alla particella n. 1289, a sud con altra unità immobiliare di cui alla particella n. 1453, ad est con strada vicinale alla particella n. 1342.

Si fa presente che ad oggi presso gli Uffici Catastali - Agenzia del Territorio di Massa Carrara non è stata presentata alcuna planimetria catastale, in quanto sul lotto in oggetto i fabbricati sono ancora in fase di costruzione

Il compendio immobiliare oggetto di vendita secondo le previsioni del Vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Montignoso, approvato in data 29/07/1999 con delibera del Consiglio Comunale n. 65, risulta inserito nel Comparto edificatorio n. 28 dell'Area elementare n. 2 in Località Renella.

L'area sulla quale insiste il fabbricato, ad uso esclusivamente residenziale, ha una superficie complessiva di circa 982,00 mq; il terreno è perimetrato e fa parte di un'area denominata Comparto n. 28, un compendio immobiliare suddiviso in due lotti che comprende n. 9 ville aventi le medesime caratteristiche e tipologia. La villa in oggetto è identificata al n. 8.

Il fabbricato, in corso di ultimazione, è disposto su tre livelli: piano seminterrato, piano terra rialzato e piano primo. Il piano seminterrato, adibito a cantina e locale accessorio (locale tecnico), ha una superficie di circa mq. 119,50 ed è posto ad una quota al piano di calpestio pari a circa - 1,85 ml. rispetto al piano di campagna; al momento del sopralluogo al medesimo piano sono state individuate alcune tramezzature non previste dai titoli abilitativi.

Il piano terra, zona giorno, è composto da ingresso, soggiorno, cucina, studio disimpegno e bagno oltre al vano scala di accesso al piano primo.

Di fronte all'ingresso, all'esterno, è presente una loggia con colonne; nella parte retrostante il fabbricato si trovano un terrazzo e una piccola loggia. Al piano terra è situato anche il garage, in adiacenza all'abitazione.

Al piano sottotetto, zona notte, sono presenti tre camere, due bagni, disimpegno e corridoio, oltre ad una grande terrazza nella facciata principale ed una di dimensione inferiore nella parte retrostante. Le verande e/o logge hanno una superficie di mq. 30.80; i terrazzi hanno una superficie complessiva di mq. 47.48; il garage ha una superficie lorda di mq. 25.80.

L'immobile è accessoriato con piscina situata nella parte retrostante del giardino esclusivo, marciapiedi, percorsi pavimentati sia pedonali che carrai oltre al posto auto.

I beni sono liberi da persone, peraltro nel giardino di pertinenza e in un locale al piano seminterrato, sono ancora presenti alcune attrezzature e oggetti di proprietà dell'esecutata, che devono ancora essere rimossi.

Per ogni altra o più esatta informazione, indicazione e descrizione, e per la conformità edilizio-urbanistica, si rimanda integralmente alla perizia in atti e suoi allegati, a firma dell'arch. Livia Mascagni, dei quali atti l'eventuale offerente dovrà dichiarare di aver preso visione.

## **LOTTO 2:**

**Prezzo base: € 366.470,26**

**Offerta minima: € 274.852,70** pari al 75% del prezzo base.

**Rilancio minimo di gara: € 5.000,00**

**DESCRIZIONE LOTTO 2:** diritti della piena proprietà su villa unifamiliare, con garage, terreno pertinenziale e piscina, sita in Comune di Montignoso, (MS), Località Renella, Via Lago 31/D.

I beni sono identificati al N.C.E.U. del comune di Montignoso al foglio 17, particella 1453, subalterno 1 (villa), piano S1-T-1, categoria F3 - in corso di costruzione e al subalterno 2 (autorimessa), piano T, categoria F3 - in corso di costruzione.

Lo stato di avanzamento dei lavori è pari a circa il 80 % rispetto a quanto necessario per portare a termine gli stessi.

Confini: Il lotto, nel suo insieme, confina a nord con altra unità immobiliare di cui alla particella n. 1452; in tutti gli altri lati con strade vicinali.

Si fa presente che, ad oggi, presso gli Uffici Catastali - Agenzia del Territorio di Massa Carrara- non è stata presentata alcuna planimetria catastale, in quanto i fabbricati sono ancora in fase di costruzione.

Il compendio immobiliare oggetto di vendita secondo le previsioni del Vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Montignoso, approvato in data 29/07/1999 con delibera del Consiglio Comunale n. 65, risulta inserito nel Comparto edificatorio n. 28 dell'Area elementare n. 2 in Località Renella.

L'area sulla quale insiste il fabbricato, ad uso esclusivamente residenziale, ha una superficie complessiva di circa 1.134,00 mq; il terreno è perimetrato e fa parte di un'area denominata Comparto n. 28, un compendio immobiliare suddiviso in due lotti che comprende n. 9 ville aventi le medesime caratteristiche e tipologia. La villa in oggetto è identificata al n. 9.

Il fabbricato, in corso di ultimazione, è disposto su tre livelli: piano seminterrato, piano terra rialzato e piano primo. Il piano seminterrato, adibito a cantina e locale accessorio (locale tecnico), ha una superficie di circa mq. 119,50 ed è posto ad una quota al piano di calpestio pari a circa - 1,85 ml. rispetto al piano di campagna; al momento del sopralluogo al medesimo piano sono state individuate alcune tramezzature non previste dai titoli abilitativi.

Il piano terra, zona giorno, è composto da ingresso, ampio soggiorno, cucina, studio, disimpegno e bagno oltre al vano scala di accesso al piano primo. Di fronte all'ingresso, all'esterno, è presente una loggia con colonne; nella parte retrostante il fabbricato si trovano un terrazzo e una piccola loggia. Al piano terra è situato anche il garage, in adiacenza all'abitazione.

Al piano sottotetto (abitabile), zona notte, sono presenti, un disimpegno, un'ampia camera di circa 38,30 mq., una seconda camera di circa 12,50 mq., un bagno di 16,40 mq., oltre ad una grande terrazza nella facciata principale ed una di dimensione inferiore nella parte retrostante. Le verande e/o logge hanno una superficie di mq. 30.80; i terrazzi hanno una superficie complessiva di mq. 47.48; il garage ha una superficie lorda di mq. 25.80.

L'immobile è accessoriato con piscina situata nella parte retrostante del giardino esclusivo, marciapiedi, percorsi pavimentati sia pedonali che carrai oltre al posto auto.

I beni sono liberi da persone e cose.

Per ogni altra o più esatta informazione, indicazione e descrizione, e per la conformità edilizio-urbanistica, si rimanda integralmente alla perizia in atti e suoi allegati, a firma dell'arch. Livia Mascagni, dei quali atti l'eventuale offerente dovrà dichiarare di aver preso visione.

### **LOTTO 3:**

**Prezzo base: €. 265.091,00**

**Offerta minima: €. 198.818,25** pari al 75% del prezzo base.

**Rilancio minimo di gara: € 5.000,00**

**DESCRIZIONE LOTTO 3:** oggetto della presente vendita è il diritto della piena proprietà su villetta unifamiliare con garage, oltre terreni annessi, siti in Massa (MS), località Lavacchio - Bergiola, come meglio di seguito individuati e descritti:

**-fabbricato ad uso residenziale** (villetta monofamiliare) **con garage**, siti in Via Bergiola Vecchia distinti al N.C.E.U. del comune di Massa **la villetta al foglio 65, particella 894, subalterno 1**, indirizzo Via Bergiola Vecchia, piano S1-T, comune Massa, categoria A/7, classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie Tot: 186 mq. - Totale escluse aree scoperte: 178 mq., rendita € 1.378,42, **e il garage foglio 65, particella 894, subalterno 2**, indirizzo Via Bergiola Vecchia, piano S1, comune Massa, categoria C/6, classe 7, consistenza 48 mq., superficie Totale: 48 mq., rendita € 171,05.

Confini: I suddetti subalterni 1 e 2 alla particella n. 894, nel loro insieme, confinano a nord-ovest e nord-est con strada vicinale; ad ovest con terreno di cui alla particella n. 746; a sud con terreno di cui alla particella n. 9, stessa proprietà.

Oltre alla corte pertinenziale graffata, ad uso pertinenziale (giardino, orto) dell'abitazione, **sono oggetto di vendita anche i seguenti immobili:**

**-unità collabente distinta al N.C.E.U. del comune di Massa al foglio 65 part. 976**, confinante: su ogni lato con terreno di cui alla particella n. 975, stessa proprietà;

**- terreno distinto al N.C.T. del predetto comune al foglio 65, particella 975**, qualità **SEM. IRR. ARB.**, classe **4**, superficie catastale **1.096 mq.**, reddito dominicale: **€ 4,25**, reddito agrario: **€ 2,55**. Confini: a nord con terreno stessa proprietà di cui alla particella n. 66 e con terreno alla particella n. 867; ad ovest con terreni di cui alle particelle nn. 867, 869 e 20; a sud con terreni di cui alle particelle nn. 969, 33 e 34; ad est con strada vicinale e con terreno alla particella n. 255.

**-terreno distinto al N.C.T. del predetto comune al foglio 65, particella 9**, qualità **SEM. IRR. ARB.**, classe **4**, superficie catastale **290 mq.**, reddito dominicale: **€ 1,12**, reddito agrario: **€ 0,67**. Confini: a nord con altra unità immobiliare stessa proprietà di cui alla particella n. 894; ad ovest con terreni alle particelle nn. 746 e 867; a sud con terreno stessa proprietà alla particella n. 66; ad est con strada vicinale.

- **terreno distinto al N.C.T. del predetto comune al foglio 65, particella 86**, qualità **SEM. IRR. ARB.**, classe **4**, superficie catastale **230 mq.**, reddito dominicale: **€ 0,89**, reddito agrario: **€ 0,53**. Confini: a nord con terreno stessa proprietà alla part. n. 9; ad ovest con terreno di cui alla particella n. 867; a sud con altra unità immobiliare stessa proprietà di cui al mappale n. 975 e con terreno alla particella n. 255; ad est con strada vicinale.

-**terreno distinto al N.C.T del predetto comune al foglio 51, particella 437**, qualità **BOSCO CEDUO**, classe **3**, superficie catastale **610 mq.**, reddito dominicale: **€ 0,25**, reddito agrario: **€ 0,09**. Confini: A nord-ovest e sud-ovest co strada vicinale; a sud-est con terreno stessa proprietà alla particella n. 803; a nord-est con terreno alla particella n. 436.

-**terreno distinto al N.C.T del predetto comune al foglio 51, particella 438**, qualità **PASC. CESP.G.**, classe **U**, superficie catastale **320 mq.**, reddito dominicale: **€ 0,08**, reddito agrario: **€ 0,03**. Confini: a nord-ovest con terreno stessa proprietà alla particella n. 803; a sud e ad est con strade vicinali; a nord-est con terreno alla particella n. 436.

-**terreno distinto al N.C.T del predetto comune al foglio 51, particella 440**, qualità **BOSCO CEDUO**, classe **4**, superficie catastale **89 mq.**, reddito dominicale: **€ 0,02**, reddito agrario: **€ 0,01**. Confini: Ad ovest con strada vicinale; ad est con terreno alla particella n. 441; a nord con terreno alla particella n. 439.

-**terreno distinto al N.C.T del predetto comune al foglio 51, particella 442**, qualità **PASC. CESP.G.**, classe **U**, superficie catastale **43 mq.**, reddito dominicale: **€ 0,01**, reddito agrario: **€ 0,01**. Confini: a sud con strada vicinale; nei rimanenti lati con terreno alla particella n. 443.

-**terreno distinto al N.C.T del predetto comune al foglio foglio 51, particella 803**, qualità **BOSCO CEDUO**, classe **3**, superficie catastale **520 mq.**, reddito dominicale: **€ 0,21**, reddito agrario: **€ 0,08**. Confini: a nord-ovest con terreno stessa proprietà alla particella n. 437; a sud-ovest con strada vicinale; a sud-est con terreno stessa proprietà alla particella n. 438; a nord-est con terreno alla particella n. 436.

L'abitazione si sviluppa su tre piani.

Al piano seminterrato si trova un ampio garage di circa 48 mq. e due locali adibiti a cantina, uno dei quali è in comunicazione con il piano terra tramite scala interna; la pavimentazione è in monocottura. Il piano terra è composto da soggiorno con camino, cucina, corridoio attraverso il quale si raggiungono tre camere da letto e un bagno, dotato di lavabo, bidet, wc e doccia; tramite altro corridoio-disimpegno si giunge ad uno studio con piccolo bagno, anch'esso dotato di lavabo, bidet,

wc e doccia. Sono presenti inoltre due logge, una in adiacenza al soggiorno e l'altra esternamente alla cucina. La pavimentazione dei vani al piano terra è in monocottura; i bagni e la cucina sono pavimentati e rivestiti con materiale ceramico.

Tramite una scala a chiocciola in legno si accede al piano sottotetto non abitabile suddiviso in vari vani comprendenti un bagno, dotato di lavabo, bidet, wc e vasca da bagno; l'intero piano è pavimentato con parquet, ad eccezione del bagno, pavimentato e rivestito con materiale ceramico.

I marciapiedi intorno al fabbricato, le scale esterne di collegamento fra i vari dislivelli e le logge sono pavimentati in klinker; parte dell'area prospiciente il fabbricato è pavimentata con autobloccanti. Gli infissi interni sono in legno; gli infissi esterni, protetti da persiane, sono del medesimo materiale. Il fabbricato è munito di impianto di riscaldamento a gas, con caldaia ubicata al piano seminterrato in apposito locale.

I terreni restanti al fg. 65 mappali 9, 86, e 975 sono adibiti ad orto con differenti coltivazioni, compresi alcuni ulivi. Data la conformazione del terreno in notevole pendenza, sono stati realizzati gradoni con muri di contenimento. Il piccolo fabbricato al mappale 976 (Unità collabente), edificato su di un piano, risulta in completo stato di degrado, in alcune parti anche pericolante e completamente ricoperto dalla vegetazione.

I terreni distinti al foglio 51 mappali 437-438-440-442 e 803, separati dagli immobili di cui al foglio 65 dalla strada vicinale, sono boscati ed in stato di abbandono.

**Gli immobili oggetto di vendita, sono attualmente occupati dagli esecutati, liberazione a carico della procedura.**

#### **Conformità edilizia**

Sono state riscontrate dal perito le seguenti irregolarità:

Come sopra specificato, in data 22/02/1990 è stata presentata variante in Corso d'Opera per SOPRAELEVAZIONE DELLA COPERTURA dell'edificio autorizzato con C.E. N. 88-1-27 del 16/03/88. Con la presente si richiedeva aumento di altezza di ml. 1,10 dell'intero edificio, ricavando vani sottotetto inaccessibili ma finestrati, dei quali non veniva indicata la pianta e la destinazione. Tali vani hanno altezza variabile da ml. 1,27 a ml. 2,50. Nel merito la Commissione edilizia nella seduta del 25/06/1990 ha espresso parere contrario in quanto l'intervento non era previsto dalla L.R.T n. 10/79. Si fa presente che nonostante ciò la sopraelevazione della copertura è stata ugualmente realizzata nelle modalità descritte nella presente. Risultando edificazione abusiva, si ritiene che la situazione

debba essere riportata allo stato di ripristino tramite demolizione e rifacimento del tetto così come autorizzato dal titolo abilitativo originario.

### **Conformità urbanistica:**

Gli immobili oggetto di vendita, così come evidenziato nel C.D.U. allegato alla perizia al n. 6, secondo le norme del **Piano Regolatore Generale**, approvato con delibera della Giunta Regionale Toscana n. 10603 del 20/10/1980, hanno la seguente destinazione: - **Fg. 51 particelle 437-438-440-442-803:** Destinazione di zona Agricolo Collinare (Artt. 38, 39, 40 N.T.A.); - **Fg. 65 particelle 9-86-894-975-976:** Destinazione di zona Agricolo Collinare (Artt. 38, 39, 40 N.T.A.). Con delibera del Consiglio Comunale n. 58 del 24/07/2015 è stato adottato il **Regolamento Urbanistico**. Tale strumento contiene le seguenti previsioni:

- **Fg. 51 part. 437:** Sistema territoriale pedemontano – parte Territorio rurale (seminativo) (Artt. 103, 108 N.T.A.) e parte Aree boscate (Art. 113 N.T.A.);
- **Fg. 51 part. 438:** Sistema territoriale pedemontano – Territorio rurale (seminativo) (Artt. 103, 108 N.T.A.);
- **Fg. 51 part. 440:** Sistema territoriale pedemontano – parte Territorio rurale (seminativo) (Artt. 103, 108 N.T.A.) e parte Aree boscate (Art. 113 N.T.A.);
- **Fg. 51 part. 442:** Sistema territoriale pedemontano – parte Territorio rurale (seminativo) (Artt. 103, 108 N.T.A.) e parte Aree boscate (Art. 113 N.T.A.);
- **Fg. 51 part. 803:** Sistema territoriale pedemontano – parte Territorio rurale (seminativo) (Artt. 103, 108 N.T.A.) e parte Aree boscate (Art. 113 N.T.A.);
- **Fg. 65 part. 9:** Sistema territoriale pedemontano – parte Città diffusa a media e bassa densità e parte Viabilità esistente (Art. 30 N.T.A.);
- **Fg. 65 part. 86:** Sistema territoriale pedemontano – parte Città diffusa a media e bassa densità e parte Viabilità esistente (Art. 30 N.T.A.);
- **Fg. 65 part. 894:** Sistema territoriale pedemontano – parte Città diffusa a media e bassa densità e parte Viabilità esistente (Art. 30 N.T.A.);
- **Fg. 65 part. 975:** Sistema territoriale pedemontano – parte Città diffusa a media e bassa densità e parte Viabilità esistente (Art. 30 N.T.A.);
- **Fg. 65 part. 976:** Sistema territoriale pedemontano – Città diffusa a media (Art. 30 N.T.A.).

Fino all'approvazione definitiva del RU, ormai prossima, sono in vigore le **misure di salvaguardia** di cui all'art. 103 della LRT n.65/2014.

Per la fattibilità degli interventi urbanistici ed edilizi previsti dal RU, occorre far riferimento alle **Norme tecnico geologiche di attuazione (NTG)** di cui all'elaborato B.2 del RU adottato.

L'area è soggetta ai seguenti Vincoli di carattere generale:

- **Vincolo Idrogeologico**, R.D.L. 3267/1923;
- **Beni Paesaggistici**, D.Lgs. 42/2004, Art. 142 (Aree tutelate per legge).

Si fa presente che l'Amministrazione con deliberazione del Consiglio Comunale n. 66 del 09/12/2010 ha approvato il **Piano Strutturale**, successivamente integrato e modificato in esito alle risultanze della conferenza paritetica con deliberazione di Consiglio Comunale n. 42 del 31/07/2012 "Piano strutturale – Presa d'atto degli approfondimenti richiesti in esito alla Conferenza Paritetica Interistituzionale" e n. 73 del 17/12/2013 "Piano Strutturale – Modifiche introdotte in esito alla Conferenza Paritetica – controdeduzione alle osservazioni ed approvazione definitiva".

Il Piano Strutturale, ai sensi dell'art. 62 della L.R. Toscana n. 1/2005, individua e sintetizza nell'elaborato di quadro conoscitivo A\_22.1 le **aree a pericolosità idraulica elevata e molto elevata** e le **aree a pericolosità geomorfologica elevata e molto elevata**. Il Piano stesso, ai sensi dell'art. 9, comma 1 del PAI, individua inoltre nell'elaborato di quadro conoscitivo A\_22.3 le "aree di pertinenza fluviale".

Il RU adottato disciplina tali aree al Titolo Settimo delle proprie NTA. Nel caso specifico:

- **Fg. 51 part. 437**: Pericolosità geomorfologica molto elevata (Art. 148 N.T.A.);
- **Fg. 51 part. 438**: Pericolosità geomorfologica molto elevata (Art. 148 N.T.A.);
- **Fg. 51 part. 440**: Pericolosità geomorfologica molto elevata (Art. 148 N.T.A.);
- **Fg. 51 part. 442**: Pericolosità geomorfologica molto elevata (Art. 148 N.T.A.);
- **Fg. 51 part. 803**: Pericolosità geomorfologica molto elevata (Art. 148 N.T.A.);
- **Fg. 65 part. 9**: Pericolosità geomorfologica elevata (Art. 149 N.T.A.);
- **Fg. 65 part. 86**: Pericolosità geomorfologica elevata (Art. 149 N.T.A.);
- **Fg. 65 part. 894**: Pericolosità geomorfologica molto elevata ed elevat (Artt. 148, 149 N.T.A.);
- **Fg. 65 part. 975**: Pericolosità geomorfologica elevata (Art. 149 N.T.A.);
- **Fg. 65 part. 976**: Pericolosità geomorfologica elevata (Art. 149 N.T.A.).

Per ogni altra o più esatta informazione, indicazione e descrizione, e per la conformità edilizio-urbanistica, si rimanda integralmente alla perizia in atti e suoi allegati, a firma dell'arch. Livia Mascagni, dei quali atti l'eventuale offerente dovrà dichiarare di aver preso visione.

#### **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

### **PRECISA CHE**

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, 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: Avv. Benedetta Chiappale

## **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 10/05/2019 (termine per la formulazione delle offerte come avente scadenza sempre in un giorno non festivo e 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**

**offerta@pv.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 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”;
- 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 RG 35/2017 al seguente IBAN: IT71Q0617513602000081793280**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto.

**Il bonifico, con causale “Tribunale di Massa procedura esecutiva immobiliare R.G. 35/2017 cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l’accredito in tempo utile per le determinazioni sull’ammissibilità dell’offerta; in particolare, si precisa che, qualora nel giorno fissato per la verifica dell’ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse, il sottoscritto professionista delegato non riscontri l’accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, 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 abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

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

- **La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di**

**ammissibilità delle offerte e sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (3 minuti) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida; l'inizio e la scadenza della predetta gara coincideranno con giornate lavorative secondo il calendario delle festività nazionali ed escluso il sabato.**

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

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

il professionista procederà infine come segue:

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

Il sottoscritto Delegato alla vendita dispone, nel caso in cui non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito, o le stesse siano inefficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c., oppure qualora si verifichi una delle circostanze previste dall'art. 572 comma 3 c.p.c. o la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, e in mancanza di domande di assegnazione, la convocazione delle parti dinnanzi a sé per il medesimo giorno **13/05/2019 ore 8,30** 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 35/2017**. 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 35/2017 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 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, (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. Benedetta Chiappale.

Si informa inoltre che giusta delega del Giudice dell'esecuzione la sottoscritta **avv. Benedetta Chiappale 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. Benedetta Chiappale, C.F. CHPBDT74P58B832O, con studio in Carrara (MS), Via Ingolstadt n°33 (tel. 0585/787190 - fax 0585/647060 - cell. 347/3585360) mail: [benedettachiappale@virgilio.it](mailto:benedettachiappale@virgilio.it), PEC [avvbenedettachiappale@puntopec.it](mailto:avvbenedettachiappale@puntopec.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 SPORTELLINO 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.

Carrara lì, 27/02/2019

Il Professionista Delegato  
Avv. Benedetta Chiappale