



## **TRIBUNALE DI MASSA**

**Procedura esecutiva immobiliare R.G. 145/2016**

**Giudice: Dott.ssa Elisa Pinna**

**Custode Giudiziario e Delegato alla vendita: Dott. Federico Santangeletta**

### **AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON GARA TELEMATICA SINCRONA**

**Il sottoscritto Dott. Federico Santangeletta**, C.F. SNTFRC63D25F023F, con studio in Massa Via San G.B. La Salle n. 33, Tel. 0585/813634 Fax 0585/1980457, mail: [esecuzioni@studiosantangeletta.it](mailto:esecuzioni@studiosantangeletta.it), Pec [federico.santangeletta@odc.ms.legalmail.it](mailto:federico.santangeletta@odc.ms.legalmail.it), nella qualità di Custode Giudiziario nonché Professionista Delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta delega del Giudice dell'Esecuzione, al compimento delle operazioni di vendita nella procedura di cui in epigrafe,

#### **AVVISA**

Che il giorno **21.06.2019** alle ore **09:30**, 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 lotti, 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 26.02.2015, n. 32.

Si precisa che, relativamente all'esatta identificazione dei lotti di seguito dettagliati, occorre fare riferimento alla perizia integrativa redatta dall'Arch. Davide Tovani in data 04.10.2017 e depositata in atti.

Tutti i Lotti del presente avviso costituiscono e fanno parte di un fabbricato, libero su tre lati, sito nel Comune di Carrara (MS), Località Avenza, Via Provinciale Avenza Sarzana snc. L'intero compendio immobiliare, di forma quadrangolare e di tipo economico, si sviluppa su due livelli fuori terra: il piano terra è composto da 4 unità immobiliari a destinazione commerciale/artigianale, mentre il piano primo ospita un'unità immobiliare ad uso residenziale con ampia terrazza esterna.

### **LOTTO N. 2 (corpo B)**

**Prezzo base: € 125.824,00 (Euro centoventicinquemilaottocentoventiquattro/00)**

**Offerta minima: € 94.368,00 (Euro novantaquattromilatrecentosessantotto/00)**, pari al 75% del prezzo base

**Cauzione: almeno il dieci per cento (10%) del prezzo offerto**

**Rilancio minimo di gara: € 3.000,00 (Euro tremila/00)**

**Diritto reale posto in vendita: piena proprietà**

**Descrizione Lotto:** locale in precedenza utilizzato come officina meccanica con annessa area lavaggio e piccolo ufficio accettazione situato al piano terra nell'angolo nord-ovest del fabbricato di cui fa parte, sito nel Comune di Carrara (MS), Località Avenza, Via Provinciale Avenza Sarzana snc.

Il bene risulta identificato all'Agenzia del Territorio di Massa Carrara (MS), Catasto Fabbricati del Comune di Carrara (MS) al Foglio 80, particella 1198, subalterno 1, categoria C/1, classe 5, consistenza 209 mq, superficie 224 mq, Rendita Catastale Euro 2.148,00.

Il bene risulta, sostanzialmente, un grande spazio aperto di circa 210 mq netti dove si collocano due ambienti (WC di circa 3 mq netti ed ufficio accettazione di circa 6 mq netti) che di fatto delimitano l'area prima utilizzata per il lavaggio auto. L'accesso avviene da due aperture carrabili poste su Via Provinciale, la copertura è piana con struttura portante di profilati metallici con presenza di 4 lucernari e la pavimentazione è di tipo industriale in cemento.

**Confini:** Il Lotto confina a Sud-Ovest e a Nord-Ovest con la strada pubblica, Via Provinciale Avenza – Sarzana, a Nord-Est con altra unità immobiliare catastalmente identificata dal Foglio 80 Part. 493, a Sud-Est con altre unità immobiliari catastalmente identificate dal Foglio 80 Part. 1198 Sub. 2 e 5, salvo se altri.

**Situazione Urbanistica e catastale:**

Conformità catastale: il C.T.U., Arch. Davide Tovani, afferma che il bene risulta conforme planimetricamente alla documentazione catastale depositata. Precisa poi, che, date le caratteristiche del bene, sarebbe più corretta una classificazione catastale come C/3 (laboratori per arti e mestieri) in sostituzione dell'attuale C/1 (negozi e botteghe).

Conformità edilizia ed urbanistica: il C.T.U., Arch. Davide Tovani, dichiara che l'immobile è stato realizzato in data anteriore al 01/09/1967 e risulta conforme sia dal punto di vista urbanistico che edilizio.

Il bene risulta provvisto solamente di impianto elettrico a vista, visivamente in regola, ma privo di idonea documentazione che ne attesti l'effettivo rispetto della normativa vigente.

**Disponibilità del Lotto:** libero.

**LOTTO N. 3 (corpo C)**

**Prezzo base: € 38.471,00 (Euro trentottomilaquattrocentosettantuno/00)**

**Offerta minima: € 28.854,00 (Euro ventottomilaottocentocinquantaquattro/00),** pari al 75% del prezzo base

**Cauzione: almeno il dieci per cento (10%) del prezzo offerto**

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

**Diritto reale posto in vendita: piena proprietà**

**Descrizione Lotto:** locale a destinazione commerciale situato al piano terra del fabbricato di cui fa parte, sito nel Comune di Carrara (MS), Località Avenza, Via Provinciale Avenza Sarzana snc.

Il bene risulta identificato all'Agenzia del Territorio di Massa Carrara (MS), Catasto Fabbricati del Comune di Carrara (MS) al Foglio 80, particella 1198, subalterno 2, categoria C/1, classe 5, consistenza 44 mq, superficie 47 mq, Rendita Catastale Euro 452,21.

Il bene risulta costituito da due ambienti, spazio principale - area esposizione vendita ed altro ambiente collegato direttamente con il vano principale che non dispone di aperture verso l'esterno. Tramite piccolo disimpegno dall'ambiente principale si accede al servizio WC privo di aperture finestrate.

**Confini:** Il Lotto confina a Sud-Ovest con la strada pubblica, Via Provinciale Avenza – Sarzana, a Sud-Est con altre unità immobiliari catastalmente identificate dal Foglio 80 Part. 1198 Sub. 3 e 5, a Nord-Est ed a Nord-Ovest con altra unità immobiliare catastalmente identificata dal Foglio 80 Part. 1198 Sub. 5, salvo se altri.

**Situazione Urbanistica e catastale:**

Conformità catastale: il C.T.U., Arch. Davide Tovani, afferma che il bene è conforme planimetricamente alla documentazione catastale depositata.

Conformità edilizia ed urbanistica: il C.T.U., Arch. Davide Tovani, dichiara che l'immobile è stato realizzato in data anteriore al 01/09/1967 e risulta conforme sia dal punto di vista urbanistico che edilizio.

Il bene risulta provvisto solamente di impianto elettrico a vista visivamente in regola ma privo di idonea documentazione che ne attesti l'effettivo rispetto della normativa vigente.

**Disponibilità del Lotto:** libero.

**LOTTO N. 4 (corpo D)**

**Prezzo base: € 99.806,00 (Euro novantanovemilaottocentosei/00)**

**Offerta minima: € 74.855,00 (Euro settantaquattromilaottocentocinquantacinque/00),** pari al 75% del prezzo base

**Cauzione: almeno il dieci per cento (10%) del prezzo offerto**

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

**Diritto reale posto in vendita: piena proprietà**

**Descrizione Lotto:** Abitazione di tipo popolare posta al piano primo del fabbricato di appartenenza, sito nel Comune di Carrara (MS), Località Avenza, Via Provinciale Avenza Sarzana snc.

Il bene risulta identificato all'Agenzia del Territorio di Massa Carrara (MS), Catasto Fabbricati del Comune di Carrara (MS) al Foglio 80, particella 1198, subalterno 3, categoria A/4, classe 6, consistenza 6 vani, superficie 140 mq, Rendita Catastale Euro 464,81.

L'accesso all'appartamento avviene tramite atrio privato e scala a tripla rampa che, collocandosi centralmente, funge da elemento di disimpegno per i vari ambienti. L'appartamento risulta composto da cucina, soggiorno, ampio ambiente di disimpegno con balcone e due camere doppie/matrimoniali

con doppio affaccio finestrato. Al piano mezzanino, a nord, con accesso direttamente dal vano scala, è collocato il bagno finestrato attrezzato con servizi igienici e vasca da bagno. Dalla cucina si accede ad un'ampia superficie terrazzata di circa 86 mq netti realizzata con rivestimento bituminoso impermeabilizzante. Il grado di finitura interno ed esterno, così come le dotazioni impiantistiche, sono di tipo semplice ed economico.

**Confini:** Il **piano terra** confina a Nord-Est con altre unità immobiliari catastalmente identificate dal Foglio 80 Part. 1198 Sub. 2 e 4, a Sud-Est con altra unità immobiliare catastalmente identificata dal Foglio 80 Part. 1198 Sub. 4, a Sud-Ovest con la strada pubblica Via Provinciale Avenza Sarzana, ed a Nord Ovest con altra unità immobiliare catastalmente identificata dal Foglio 80 Part. 1198 Sub. 3, salvo se altri. Il **piano primo** confina a Nord-Est con altre unità immobiliari catastalmente identificate dal Foglio 80 Part. 1198 Sub. 5, 2, 4 e 1, a Nord-Ovest ed a Sud-Ovest con la strada pubblica, Via Provinciale Avenza – Sarzana, e a sud-est con corte di pertinenza di altra unità immobiliare identificata dal Foglio 80 Part. 1198 Sub. 5, salvo se altri.

**Situazione Urbanistica e catastale:**

Conformità catastale: il C.T.U., Arch. Davide Tovani, afferma che il bene è conforme planimetricamente alla documentazione catastale depositata.

Conformità edilizia ed urbanistica: il C.T.U., Arch. Davide Tovani, dichiara che l'immobile è stato realizzato in data anteriore al 01/09/1967 e risulta conforme sia dal punto di vista urbanistico che edilizio.

Il bene risulta provvisto di impianto elettrico e di riscaldamento di tipo tradizionale con caldaia a metano, a vista visivamente in regola ma privi di idonea documentazione che ne attesti l'effettivo rispetto della normativa vigente.

**Disponibilità del Lotto:** libero.

**LOTTO N. 5 (corpo E)**

**Prezzo base: € 49.407,00 (Euro quarantanovemilaquattrocentosette/00)**

**Offerta minima: € 37.056,00 (Euro trentasettemilacinquantasei/00), pari al 75% del prezzo base**

**Cauzione: almeno il dieci per cento (10%) del prezzo offerto**

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

## **Diritto reale posto in vendita: piena proprietà**

**Descrizione Lotto:** locale idoneo ad ospitare un'attività di tipo commerciale situato al piano terra, nell'angolo Sud-Est del fabbricato di cui fa parte, sito nel Comune di Carrara (MS), Località Avenza, Via Provinciale Avenza Sarzana snc.

Il bene risulta identificato all'Agenzia del Territorio di Massa Carrara (MS), Catasto Fabbricati del Comune di Carrara (MS) al Foglio 80, particella 1198, subalterno 4, categoria C/1, classe 5, consistenza 41 mq, superficie 48 mq, Rendita Catastale Euro 421,38.

Il bene, attualmente adibito a scuola guida, risulta costituito da due ambienti principali che, con il WC, sviluppano una superficie netta di circa 40 mq. Il primo spazio è utilizzato come spazio segreteria ed accoglienza mentre dal secondo, dotato di doppia apertura finestrata, si accede tramite disimpegno al WC.

**Confini:** Il lotto confina a Nord-Est ed a Sud-Est con altra unità immobiliare catastalmente identificata dal Foglio 80 Part. 1198 Sub. 5, a Sud-Ovest con la strada pubblica, Via Provinciale Avenza – Sarzana ed a Nord-Ovest con altre unità immobiliari catastalmente identificate dal Foglio 80 Part. 1198 Sub. 2 e 3, salvo se altri.

### **Situazione Urbanistica e catastale:**

Conformità catastale: il C.T.U., Arch. Davide Tovani, afferma che il bene è conforme planimetricamente alla documentazione catastale depositata.

Conformità edilizia ed urbanistica: il C.T.U., Arch. Davide Tovani, dichiara che l'immobile è stato realizzato in data anteriore al 01/09/1967 e risulta conforme sia dal punto di vista urbanistico che edilizio.

Il bene risulta provvisto di impianto elettrico, visivamente in regola, ma privo di idonea documentazione che ne attesti l'effettivo rispetto della normativa vigente. Si precisa che l'impianto di condizionamento presente all'interno dell'immobile risulta di proprietà del conduttore.

**Disponibilità del Lotto:** L'immobile risulta occupato in base a regolare contratto di locazione stipulato nel 1999 (in data antecedente il pignoramento) con tipologia 6+6, e scadente nel 2023 è sede di una scuola guida.

## **LOTTO N. 6 (corpo F)**

**Prezzo base: € 102.948,00 (Euro centoduemilanovecentoquarantotto/00)**

**Offerta minima: € 77.211,000 (Euro settantasettemiladuecentoundici/00)**, pari al 75% del prezzo base

**Cauzione: almeno il dieci per cento (10%) del prezzo offerto**

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

**Diritto reale posto in vendita: piena proprietà**

**Descrizione Lotto:** locale idoneo ad ospitare un'attività di tipo artigianale situato al piano terra, lato Nord-Est, del fabbricato di cui fa parte, sito nel Comune di Carrara (MS), Località Avenza, Via Provinciale Avenza Sarzana snc.

Il bene risulta identificato all'Agenzia del Territorio di Massa Carrara (MS), Catasto Fabbricati del Comune di Carrara (MS) al Foglio 80, particella 1198, subalterno 5, categoria C/1, classe 4, consistenza 183 mq, superficie 186 mq, Rendita Catastale Euro 1.616,15.

Il lotto si colloca planimetricamente nella parte posteriore del fabbricato. L'accesso avviene da Via Provinciale tramite apertura carrabile che immette nel cortile esclusivo di circa 60 mq dal quale, mediante porta carrabile scorrevole su rotaia si accede all'interno dell'immobile costituito da uno spazio aperto nel quale si collocano dei volumi in muratura che danno origine a tre box di altezza ad uso ufficio ed esposizione. Nell'angolo Sud-Ovest è collocato un WC attrezzato con servizi e doccia.

**Confini:** Il lotto confina a Nord-Est con altre unità immobiliari catastalmente identificate dal Foglio 80 Part. 1024 e 392, a Nord-Ovest con altre unità immobiliari catastalmente identificate dal Foglio 80 Part. 1198 Sub. 1, 2 e 4, a Sud-Ovest con altre unità immobiliari catastalmente identificate dal Foglio 80 Part. 1198 Sub. 2, 3 e 4 e con la strada pubblica Via Provinciale Avenza – Sarzana, a Sud-Est con una unità immobiliare catastalmente identificata dal Foglio 80 Part. 1200, salvo se altri.

### **Situazione Urbanistica e catastale:**

**Conformità catastale:** il C.T.U., Arch. Davide Tovani, ha riscontrato che il bene non risulta conforme planimetricamente alla documentazione catastale depositata a causa di difformità nella distribuzione interna in quanto manca la rappresentazione degli spazi esistenti ad uso ufficio ed esposizione. Tale difformità risulta regolarizzabile mediante aggiornamento catastale con nuovo DOCFA per il quale il CTU ha stimato un costo di circa 400,00 Euro. Il C.T.U. precisa, inoltre che, date le caratteristiche del

bene sarebbe più corretta una classificazione catastale come C/3 (laboratori per arti e mestieri) in sostituzione dell'attuale C/1 (negozi e botteghe).

Conformità edilizia ed urbanistica: il C.T.U., Arch. Davide Tovani, dichiara che l'immobile è stato realizzato in data anteriore al 01/09/1967 e risulta conforme sia dal punto di vista urbanistico che edilizio.

Il bene risulta provvisto solamente di impianto elettrico a vista visivamente in regola ma privo di idonea documentazione che ne attesti l'effettivo rispetto della normativa vigente.

**Disponibilità del Lotto:** libero.

*I beni risultano analiticamente descritti nella perizia redatta dall'Arch. Davide Tovani, datata 08/09/2017 e successiva integrazione del 04/10/2017, depositate nel fascicolo d'ufficio che dovranno essere consultate dall'eventuale offerente ed alle quali si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne una migliore descrizione dei beni, l'esistenza di eventuali pesi e oneri, la regolarità urbanistica e quant'altro attinente ai beni medesimi.*

## **CONDIZIONI 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 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. Federico Santangeletta

### **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 20.06.2019 (termine per la formulazione delle offerte come avente scadenza sempre in un giorno non festivo con esclusione del sabato).**

**L'offerta dovrà essere compilata** tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia a cui è possibile **accedere dal portale** [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) dalla scheda del lotto in vendita, in ogni caso si precisa che Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle

vendite pubbliche”.

**L’offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell’art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.**

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

## **ATTENZIONE**

### **PRECISAZIONI**

Gli interessati all’acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, come sopra specificato, personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale, anche a norma dell’art. 579 cpc.

**1. L’offerente che intenda partecipare personalmente (quindi offerente e presentatore coincidono), dovrà sottoscrivere con firma digitale l’offerta di acquisto e inviare la busta tramite pec ordinaria e 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 c.p.c., potrà essere solo un procuratore legale (avvocato) munito di procura speciale (*art. 571 c.p.c. primo comma - ognuno tranne il debitore è ammesso a offrire per l’acquisto dell’immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell’articolo 579 ultimo comma -*). La **procura** deve essere redatta nelle forme dell’atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in “copia per immagine” ex art 12 comma 4 quarto periodo D.M. 32/15.

**3. Nell'ipotesi in cui più soggetti intendano presentare un'offerta congiuntamente** dovranno rilasciare procura, *(redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e che può essere allegata anche in "copia per immagine" ex art 12 comma 4 quarto periodo D.M. 32/15)*, a favore del soggetto che sottoscrive l'offerta ex art. 12 comma 5 ultimo periodo.

In alternativa, la procura potrà essere rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, allorquando **quest'ultima modalità di trasmissione dell'offerta**, *(cioè a mezzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/15)* **sarà concretamente operativa.**

Il presentatore - titolare della PEC ordinaria - compilato il modulo web "Offerta Telematica", firma il file XML dell'offerta completa di tutti gli allegati (il file prenderà la forma di "offertaintegrale.xml.p7m").

A questo punto, il modulo web "Offerta Telematica" elabora i dati inseriti dal presentatore e salva l'offerta, temporaneamente, in un'area riservata. In questa fase, il Ministero controlla che al presentatore indicato nell'offerta sia associata la firma digitale utilizzata per firmare il file dell'offerta XML. **Il modulo web "Offerta Telematica" rende, quindi, disponibile la busta dell'offerta in formato zip.p7m (es. "offerta1234567.zip.p7m") e la invia al presentatore tramite email. Detta email contiene "URL" e chiave di accesso che consentono al presentatore di recuperare e scaricare nei "download" l'offerta telematica completa (in formato zip.p7m). Il file -in formato zip.p7m- dovrà essere inviato nei termini previsti, al Ministero tramite PEC all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.**

**Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.**

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

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

#### **L'OFFERTA DI ACQUISTO È IRREVOCABILE E DEVE CONTENERE:**

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale

rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito di aggiudicazione e prima del versamento del saldo prezzo); invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta.
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite PEC (*posta elettronica certificata*) per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- in caso di domanda presentata da soggetto che agisce quale legale rappresentante di una società dovrà essere allegato certificato della C.C.I.A.A., dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, ovvero la procura e la delibera che giustifichi i poteri;
- l'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c..

**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. Si precisa che, nel caso in cui nella medesima esecuzione vengano posti in vendita più lotti differenti tra loro dovrà essere presentata una singola offerta per ciascun lotto che si intende acquistare;
- 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, e dell'eventuale presentatore a cui è stata conferita procura speciale;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico”;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito di aggiudicazione e prima del versamento del saldo prezzo); invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta;

- se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e la delibera;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata, in favore del soggetto che effettua l'offerta, come specificato al punto 3 delle sopraindicate "PRECISAZIONI";
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet [www.tribunalemassa.it](http://www.tribunalemassa.it), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica. Nell'ipotesi in cui la modalità di pagamento telematica non fosse possibile per problemi informatici il bollo potrà essere acquistato e inserito, previa sua scansione, tra gli allegati all'offerta di acquisto;
- l'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

#### **CAUZIONE**

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma **PARI AD ALMENO IL DIECI PER CENTO (10%) DEL PREZZO OFFERTO**, esclusivamente tramite **bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare R.G. 146/2016 al seguente IBAN IT29D0617513602000081767880**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale "Tribunale di Massa procedura esecutiva immobiliare R.G. 145/2016 - 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 sopra indicata ossia entro il 20.06.2019, ore 12:00 (termine per la formulazione delle offerte come avente scadenza sempre in un giorno non festivo con esclusione del sabato).**

**Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione da eseguirsi nel termine di due giorni lavorativi, con la precisazione che, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

#### **ESAME DELLE OFFERTE**

- L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuate tramite il portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.
- La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)., accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta (**quest'ultima modalità sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015**).

#### **IN CASO DI UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:**

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta ammissibile:

- se l'offerta sarà pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- se l'offerta sarà inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:

- in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente in verbale);
- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

Nel primo caso il professionista 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 abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.
- In particolare i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line offerte in aumento tramite area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara; l'aumento minimo del rilancio dovrà essere almeno pari a quanto indicato in precedenza relativamente a ciascun lotto (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 la verifica di ammissibilità delle offerte e sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo**



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

- **Alla conclusione della gara, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):
  - maggior importo del prezzo offerto;
  - a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
  - a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
  - a parità, altresì, di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Il professionista procederà infine come segue:

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

Il sottoscritto Delegato alla vendita dispone, nel caso in cui non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito, o le stesse siano inefficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c., oppure qualora si verifichi una delle circostanze previste dall'art. 572 comma 3 c.p.c. o la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, e in mancanza di domande di assegnazione, la convocazione delle parti dinnanzi a sé per il medesimo giorno **21.06.2019** ore 09:45 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 di posta elettronica certificata 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 il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) e le spese conseguenti l'aggiudicazione, con una delle seguenti modalità:

- a. **bonifico bancario** sul conto corrente della procedura 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;
- b. **assegno circolare** non trasferibile intestato a "Tribunale di Massa procedura esecutiva immobiliare R.G. 145/2016" da consegnare, sempre entro il medesimo termine, al professionista delegato;
- c. **contratto di finanziamento** con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario (come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c.). 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 R.G. 145/2016”.

**In ogni caso il termine per il versamento del saldo del prezzo e delle spese di trasferimento (soggetto a sospensione nel periodo feriale) non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione. Nel caso in cui nell’offerta sia stata omessa l’indicazione del termine o sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, 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 spese di trascrizione e voltura, le imposte di registro e/o Iva, le imposte ipotecarie e catastali, ed altre eventuali spese di vendita, 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 dall’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 visionare il compendio pignorato ovvero possono reperire ulteriori informazioni contattando il Professionista Delegato nonché Custode Giudiziario, **Dott. Federico Santangeletta**, C.F. SNTFRC63D25F023F con studio in Massa Via San G.B. La Salle n. 33, Tel. 0585/813634 Fax 0585/1980457 mail: [esecuzioni@studiosantangeletta.it](mailto:esecuzioni@studiosantangeletta.it), Pec [federico.santangeletta@odc.ms.legalmail.it](mailto:federico.santangeletta@odc.ms.legalmail.it).

### **ASSISTENZA TECNICA**

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 uno 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 [www.tribunalemassa.it](http://www.tribunalemassa.it) relativa sezione Aste Giudiziarie del Tribunale di Massa
- 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 (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";

Inoltre, relativamente agli avvisi di vendita relativi a lotti con prezzo base d'asta superiore ad € 50.000,00, verranno effettuati i seguenti servizi di pubblicità complementare.

- redazione di scheda informativa su "canale aste" – web TV [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it);
- servizio "Gestionale Aste" con inserimento dell'avviso di vendita sui principali portali internet immobiliari privati.

Massa, 28.03.2019

Il Professionista Delegato  
Dott. Federico Santangeletta