



TRIBUNALE DI MASSA

Procedura esecutiva immobiliare Rg 61/18

Giudice: Dr. Elisa Pinna

Custode Giudiziario: Avv. Roberta Catapiani

Delegato alla vendita: Avv. Roberta Catapiani

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON GARA

SINCRONA TELEMATICA

La sottoscritta avv. Roberta Catapiani C.F. CTPRRT68S52B8320, con studio in Massa (MS), Via Benedetto Croce n°24 (tel. 0585/811547 - fax 0585/812528 - cell. 339/4602702) mail: roberta.catapiani@libero.it PEC avvrobotacatapiani@puntopec.it, nella qualità di professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta delega del Giudice, al compimento delle operazioni di vendita nella procedura di cui in epigrafe,

AVVISA

che il giorno **21.02.2020 alle ore 9.00** 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, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

LOTTO UNICO

Prezzo base: € 228.992,06

Offerta minima: € 171.744,05 pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 5000,00

Diritto reale posto in vendita: piena proprietà

DESCRIZIONE LOTTO: diritto della piena proprietà di fabbricato in corso di costruzione sito Comune di Fosdinovo (MS) in frazione S. Pietro, Via Celso SNC **oltre terreni**. I beni immobili sono identificati al catasto fabbricato del Comune di Fosdinovo (MS) al foglio **36** particella **690**, indirizzo Via Celso SNC, piano S1-T-1, **confina** a nord con il mappale 691, a est e a sud con il mappale 689 ed a ovest con il mappale 688. (note sulla conformità catastale: Il cespite di cui al mappale 690 è stato dichiarato al Catasto fabbricati in data 07.08.2007 deriva dalle particelle 437 e 438); foglio **36**, particella **688**, indirizzo Via Celso SNC, piano S1-T-1, Comune Fosdinovo **confina** a nord, sud ed ovest con i mappali 687, ad est con il mappale 690 (note sulla conformità catastale il cespite di cui al mappale 688 è stato dichiarato al Catasto fabbricati in data 07.08.2007, edificato sul mappale 358 NCT); foglio **36**, particella **649**, subalterno **2**, indirizzo Via Celso SNC, piano T-1, Comune Fosdinovo, **confina** a nord, sud-est, ovest ed est con il BCNC mapp.le 649 sub 1. (note sulla conformità catastale: **mappale 649 sub 2 è stato soppresso. La soppressione ha originato l'immobile censito al Fg 36 mapp.le 649 sub 6 - UNITA' COLLABENTE**) foglio **36**, particella **649**, subalterno **3**, via celso SNC comune di Fosdinovo categoria C/6, classe 3, consistenza 27 mq, superficie 41,00 mq, rendita € 66,93 **confini:** L'area in cui insisteva il sub 3 confina a nord ed est con il mappale 649 sub 1 (BCNC), a sud ed a ovest con il mappale 648 (note sulla conformità catastale: **non conforme**), foglio **36**, particella **649**, subalterno **4**, comune Fosdinovo, categoria C/2, classe 3, consistenza 30 mq, superficie 43 mq, rendita € 71,27 (note sulla conformità catastale: **non conforme** foglio **36**, particella **649**, subalterno **5**, categoria C/2, classe 2, consistenza 15 mq, rendita € 30,21. (note sulla conformità catastale: **non conforme**) ; **fg. 36** particella **649** sub **1** BCNC. **Catastralmente individuato dai mappali 690 e 688 del Foglio 36** il fabbricato, con destinazione Agricola, necessaria *"allo svolgimento delle attività agricole e di quelle connesse per il periodi di validità del programma"* (PMAA), rientrava nel progetto edilizio-urbanistico di trasformazione di volumi edificati, presenti all'interno del compendio edilizio, identificati dagli immobili distinti al FG 36 mappale 649 sub 6 (ex sub 2), 3, 4, 5. Per effetto degli obblighi derivanti dalla Convenzione (L.R 64/95 art 4 - rep. 1402 del 29.11.2004) di cui al p.to 5 lett. a) i fabbricati esistenti di cui ai mappali 649 del foglio 36 dovranno essere demoliti *"riportando l'area di sedime a superficie destinata a coltivazione."* Il

fabbricato rientrava nel progetto edilizio-urbanistico di trasformazione di volumi edificati, presenti all'interno del compendio edilizio, per il cui trasferimento veniva richiesta la demolizione dei medesimi, come da Convenzione tra il committente e il Comune di Fosdinovo di cui alla L.R. 64/95 - art. 4 - rep. 1402 del 29.11.2004 (ALLEGATO C). I volumi in demolizione sono rappresentati dagli immobili eseguiti, distinti al Catasto Fabbricati del predetto Comune al FG 36 mappale 649 sub 2, 3, 4, 5, legati al BCNC distinto al sub 1. Il sub 2 è stato soppresso (per variazione della destinazione in data 22.02.2018), ha originato il sub 6 (classificato in catasto come "unità collabente", non agibile), e risulta ancora in essere; relativamente al fabbricato di cui ai sub 3, 4 e 5, si può riscontrare in loco una modesta porzione di muratura perimetrale in sasso, completamente avvolta dalla vegetazione.

Ciò premesso, si procederà alla descrizione del fabbricato edificato (mapp.li 690 e 688) e alla quantificazione delle aree di sedime di cui sopra.

Il fabbricato agricolo, si sviluppa su due piani fuori terra: piano terra e piano primo oltre ad un piano completamente interrato. La struttura è in c.a con muratura di tamponamento formata da Doppio UNI, isolante e mattone forato; infissi esterni (presenti solo al piano terra), in legno e vetro-camera. Il manto di copertura è in tegole di laterizio del tipo portoghese, gronda in cemento armato, canale e pluviali in lamiera di rame. Le sistemazioni esterne: cordoli, marciapiedi, pavimentazioni, piazzale antistante, scannafossi, non risultano ultimate, così come il rivestimento, gli intonaci e le tinteggiature delle facciate. **PIANO INTERRATO** Il piano ha destinazione d'uso a garage e cantina. Vi si accede per mezzo di un tunnel di entrata posto a sud-est; la scala interna, di collegamento con il piano terra, le tramezzature interne, i massetti e le pavimentazioni, gli intonaci e le tinteggiature, non risultano realizzate, le finestre a "bocca di lupo" sono solo predisposte, presente l'impianto elettrico e idrico. La sagoma del piano interrato non è allineata a quella del piano terra, come indicato negli elaborati progettuali (Concessione Edilizia n. 2093 del 29.11.2004), ma si riscontrano suoi allargamenti in corrispondenza dei porticati realizzati a sud-ovest e ad nord-ovest del piano terra, rispettivamente di circa mq 27 e mq 14, venendosi a configurare una maggiore SUL.

SUPERFICIE LORDA P.I. (compresi allargamenti) mq 177,00 (circa) **PIANO TERRA** Occupato da locali da destinarsi al ricovero di attrezzi agricoli, deposito e confezionamento di ortaggi e olio; una scala interna collega il piano terra al piano primo, destinato ad abitazione principale dei gestori dell'Azienda Agricola. Vi si accede dal portico ubicato a nord-ovest, un secondo portico si trova sul lato sud-ovest. Il piano risulta ultimato: realizzate le tramezzature, le finiture interne e i serramenti, presenti gli impianti: impianto elettrico e idrotermo-sanitario con riscaldamento tradizionale (caldaia alimentata

da gas metano e corpi radianti-termosifoni). Rispetto allo stato concessionato si riscontra la realizzazione di una porta che mette in comunicazione la zona destinata al ricovero di macchine agricole e attrezzi con quella da destinarsi al confezionamento e vendita di olio, al lavaggio e confezionamento di ortaggi. I porticati esterni risultano privi di pavimentazioni e rivestimenti in pietra, come da relazione tecnica allegata al titolo abilitativo. SUPERFICIE LORDA P.T. mq 125,00 (circa) PORTICI mq 50,00 (circa) **PIANO PRIMO** Destinato ad abitazione principale dei gestori dell'azienda agricola. Allo stato attuale non risultano realizzate le tramezzature interne, i massetti e le pavimentazioni, gli intonaci e le tinteggiature, gli infissi interni ed esterni, tutta l'impiantistica (impianto elettrico, idrotermo-sanitario) solo predisposta. Rispetto allo stato concessionato si riscontrano le seguenti difformità: Il solaio di una delle tre camere, che divide il piano primo dal sottotetto (non ispezionabile), non è stato realizzato. Il balcone a tasca sul lato sud-est risulta realizzato con maggiore profondità e larghezza; sulla copertura del portico, lato nord-ovest, è stato realizzato un secondo balcone a tasca con conseguente trasformazione dell'adiacente finestra in portafinestra. SUPERFICIE LORDA P.I° mq 126,00 (circa) BALCONI mq 30,00 (circa) **oltre diritto della piena proprietà sui seguenti TERRENI siti in Fosdinovo (MS) frazione: S. Pietro, Via Celso SNC** Identificati al catasto Terreni del predetto Comune nel seguente modo, sezione censuaria Fosdinovo, foglio 36, particella 374, qualità Uliveto, classe 2, superficie catastale 1711 mq, reddito dominicale: € 5,74, reddito agrario: € 4,86 **confina** a nord con i mappali 689, 648 e 649, a est con il canale, a sud con il mappale 382 e ad ovest con mappali 648 e 649; sezione censuaria Fosdinovo, foglio 36, particella 382, qualità bosco alto, classe U, superficie catastale 1183 mq, reddito dominicale: € 0.55, reddito agrario: € 0.37 **confina** a nord con il mappale 374, a est e a sud con il canale, ad ovest con il mappale 381; sezione censuaria Fosdinovo, foglio 36, particella 687, qualità Uliveto, classe 2, superficie catastale 3990 mq, reddito dominicale: € 13,39, reddito agrario: € 11,33 **confina** a nord con il mappale 746 e la viabilità di vicinato, a est con i mappali 589, 691 e 689, a sud con il mappale 648 e ad ovest con il mappale 371 sezione censuaria Fosdinovo, foglio 36, particella 391, qualità Bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 2413 mq, reddito dominicale: € 1.37, reddito agrario: € 0.37 **confini:** a nord e a est con il mappale 381, a sud con il canale e ad ovest con il mappale 390 censuaria Fosdinovo, foglio 36, particella 691, qualità bosco alto, classe U, superficie catastale 1540 mq, reddito dominicale: € 0.72, reddito agrario: € 0.48 **Confini:** Confina a nord con il mappale 711, a est con il mappale 359, a sud con i mappali 689 e 690, ad ovest con il mappale 687; sezione censuaria Fosdinovo, foglio 36, particella 689, qualità Pascolo, classe 2, superficie catastale 1864 mq, reddito dominicale: € 0.48, reddito agrario: €

0.39 Confini: Confina a nord con il mappale 691, a est con il mappale 359, a sud con i mappali 374 e 648, ad ovest con i mappali 688 e 687; sezione censuaria Fosdinovo, foglio **36**, particella **648**, qualità Uliveto, classe 1, superficie catastale 8678 mq, reddito dominicale: € 38.10, reddito agrario: € 24.65

confini: Confina a nord con i mappali 687 e 689, a est con i mappali 689 e 374, a sud con i mappali 381 e 380, a ovest con il mappale 371; sezione censuaria Fosdinovo, foglio **36**, particella **381**, qualità Bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 4501 mq, reddito dominicale: € 2.56, reddito agrario: € 0.70

Confini : a nord con il mappale 648 ad est con il mappale 382, ad ovest con i mappali 391 e 380 a sud con il fossato presente; sezione censuaria Fosdinovo, foglio **36**, particella **390**, qualità Bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 6340, reddito dominicale: € 3,60, reddito agrario: € 0,98 **confina** a nord col mappale 380, ad est col mappale 391, ad ovest con i mappali 399 e 396 a sud con il mappale 397 e il fossato; sezione censuaria Fosdinovo, foglio **36**, particella **389**, qualità Uliveto, classe 2, superficie catastale 3904, reddito dominicale: € 13,11, reddito agrario: € 11,09 **confina** a nord con il mappale 380, a sud con il mappale 396 ad est con il mappale 390 e ad ovest con i mappali 379, 378 e 388.

Gli immobili sono occupati da parte eseguita liberazione a carico della procedura.

Conformità catastale: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: fabbricati distinti al Fg 36 mappale 649: sub 6 ex sub 2), sub 3, 4, 5 e il BCNC, sub 1, risultano ancora rappresentati in mappa (si veda p.to 1, pg 5). Regolarizzabili mediante: Si dovrà procedere alla demolizione di quanto rimasto in essere e al ripristino della mappa mediante presentazione del "Tipo mappale", successivamente si procederà al ripristino delle attività culturali. SPESE TECNICHE € 2.000,00* (esclusi bolli e diritti di segreteria).somma detratta dal valore di stima dell'immobile.

Conformità urbanistica Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Nel fabbricato di nuova costruzione (FG 36 mapp.li 688 e 690), realizzato a seguito di PMAA (prot. 8444 del 08.10.2004 rilasciato dalla Comunità Montana della Lunigiana alla titolare dell'azienda Agricola [REDACTED])

[REDACTED] e successiva Concessione Edilizia n. 2093 del 29.11.2004 sono state riscontrate le seguenti irregolarità. 1) MODIFICHE ESTERNE- PROSPETTI.

Lo scivolo di accesso al piano interrato, a sud-est dell'immobile, è di larghezza maggiore rispetto allo stato concesso. Si riscontrano modeste modifiche delle luci delle aperture (finestre e portefinestre) ai piani terra e primo e la creazione di nuove aperture nel sottotetto. Il balcone a tasca sul lato sud -ovest risulta realizzato con maggiore profondità e larghezza; sulla copertura del portico, lato nord - ovest, è stato realizzato un secondo balcone a tasca. 2) MODIFICHE INTERNE Creazione di un vano porta al piano terra; la scala di collegamento tra il piano interrato e il piano primo non è stata

realizzata: risulta realizzato il foro per l'alloggiamento e sbarco al piano terra, attualmente occultato con un tavolato in legno. 3) MAGGIORE SUL realizzata nel piano seminterrato. La sagoma del piano interrato non è allineata a quella del piano terra, come indicato negli elaborati progettuali (Concessione Edilizia n. 2093 del 29.11.2004), ma si riscontrano due allargamenti in corrispondenza dei porticati realizzati a sud - ovest e nord - ovest del piano terra, rispettivamente di circa mq 27 e mq 14, venendosi a configurare una maggiore SUL. 4) I Volumi costituenti il tessuto edilizio-urbanistico esistente, di cui veniva richiesto il trasferimento e ampliamento, risultano in parte NON ANCORA DEMOLITI; nelle vicinanze del fabbricato collabente (sub 6 ex sub2) è stata realizzata una tettoia della sup complessiva di circa mq 50.00 e modesti manufatti, della superficie complessiva di circa mq 20,00. 5) OPERE NON ULTIMATE. Rispetto allo stato concessionato non risultano ultimate: le sistemazioni esterne quali marciapiedi, cordoli e scannafossi, rivestimenti, intonaci e tinteggiature delle facciate; le finestre a "bocca di lupo" nel piano interrato; le tramezzature interne, massetti e pavimentazioni, intonaci e tinteggiature, infissi interni ed esterni e tutta l'impiantistica del piano primo. **Regolarizzabili mediante:** Dalla disamina della documentazione presso gli uffici amministrativi competenti, sembrerebbe che il PMAA di cui sopra sia scaduto e che la convenzione tra il Comune di Fosdinovo e il concessionario risulti disattesa in ordine ad una maggiore SUL realizzata (maggiore superficie realizzata al piano seminterrato). Detto ciò, le difformità di cui ai punti 1 e 2 potranno essere regolarizzate presentando Istanza di Attestazione di Conformità in Sanatoria (art. 209 della LR 65/2014 e s.m.i), che comporta una sanzione minima di € 1000,00. Nel piano seminterrato (difformità di cui al p.to 3) dovrà essere ripristinato lo stato legittimo, occludendo il maggiore volume realizzato, mediante la costruzione di un muro. *NB. Condizione affinché la maggiore SUL riscontrata possa essere sanata è che sia legata ad una necessità aziendale-produttiva, condizione che si potrebbe verificare qualora i beni eseguiti venissero acquistati da un imprenditore agricolo. In tal caso dimostrando che per una maggiore produttività aziendale è necessaria una maggiore SUL, successivamente, qualora venisse rilasciata il PMAA in sanatoria, potrebbe essere richiesto un Permesso di Costruire in Sanatoria per la maggiore SUL realizzata, previo pagamento di oneri di urbanizzazione e costi di costruzione.*

I volumi di fabbrica di cui al punto 4 (della perizia) dovranno essere demoliti per effetto della Convenzione (LR 64/95 art. 4 -Rep 1402 del 29.11.2004). Per le opere non realizzate (p.to 5) potrà essere presentata una CILA (comunicazione di inizio lavori) (art. 136 comma 4 LR 64/2014 e s.m.i.) successivamente al rilascio dell'Attestazione di conformità in sanatoria. Spese Tecniche presentazione istanza di permesso a costruire € 200,00 presentazione CILA € 800,00 totale spese tecniche € 2800,00

Sanzioni € 1000,00 sanzione minima (esclusi bolli e diritti di segreteria costi demolizione (manufatti di cui al punto 4 della perizia) e Ricostruzione (muratura punto 3 perizia) a corpo € 15.000,00 (costi detratti dal valore di stima)

Il tutto come meglio descritto nella perizia in atti e suoi allegati a firma dell'esperto arch. Paola Petretti atti tutti dei quali l'offerente dovrà dichiarare di aver preso visione, ed ai quali si rimanda integralmente

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

PRECISA CHE

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.
- La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, o in mancanza, entro 120 giorni dalla sua emissione.
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellati a cura e spese della procedura. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime

fiscale applicabile all'acquisto. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

- Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile, ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura, sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA SINCRONA

- **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA:** Edicom Finance S.r.l.
- **PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA:** www.garavirtuale.it
- **REFERENTE DELLA PROCEDURA:** Avv. Roberta Catapiani

DISPOSIZIONI GENERALI

Le offerte di acquisto ed i relativi documenti allegati dovranno essere depositate, entro le ore 23:59 del giorno antecedente a quello della udienza di vendita sopra indicata ossia entro le ore 23:59 del giorno 20.02.2020 (termine per la formulazione delle offerte come avente scadenza sempre in un giorno non festivo);

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 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”). 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”). Il presentatore recupera la busta dell’offerta completa (in formato zip.p7m) tramite URL e chiave di accesso che trova al termine della compilazione dell’offerta telematica. Il file -in formato zip.p7m- dovrà essere inviato nei termini previsti, al Ministero tramite pec all’indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it (si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l’offerta e restituito dal sistema, pena l’alterazione dello stesso e l’invalidazione dell’offerta).**

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

L’OFFERTA D’ACQUISTO

L’OFFERTA DI ACQUISTO È IRREVOCABILE E DEVE CONTENERE:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall’autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall’autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall’art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all’esito di aggiudicazione e prima del versamento del saldo prezzo); invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall’art. 179, del codice civile, allegandola all’offerta.
- se l’offerente è minorenne, l’offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite PEC (*posta elettronica certificata*) per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- in caso di domanda presentata da soggetto che agisce quale legale rappresentante di una società dovrà essere allegato certificato della C.C.I.A.A., dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, ovvero la procura e la delibera che giustifichi i poteri;
- L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art.579 ultimo comma cpc;

L'offerta di acquisto deve inoltre contenere:

- Indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero, o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima ammissibile (pari al 75% del prezzo base);
- il termine per il versamento del saldo prezzo (**detto termine soggetto a sospensione nel periodo feriale**) **non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; in caso di omessa indicazione del termine o nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine superiore ai gg 120, il termine per il saldo prezzo sarà comunque da considerarsi come indicato nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione;**
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, qualora non venga fornito dall'istituto di credito il numero CRO, dovranno essere riportati i caratteri compresi dal SESTO al SEDICESIMO del codice identificativo del bonifico;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste. Si precisa che **quest'ultima modalità di trasmissione dell'offerta, ovvero, a mezzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata**

per trasmettere l'offerta ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/15 sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015);

- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico “
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito di aggiudicazione e prima del versamento del saldo prezzo); invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta.
- se il soggetto offerente è 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, 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 a "Tribunale di Massa Procedura Esecutiva Immobiliare R.G. 61/18" al seguente IBAN IT29A0617513602000081828580** tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale **"Tribunale di Massa Procedura Esecutiva Immobiliare R.G. 61/18" cauzione**, dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; 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. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.
- La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.garavirtuale.it, accedendo alla stessa 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 deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

IN CASO DI PRESENTAZIONE DI PIU' OFFERTE AMMISSIBILI

- **Il Professionista procederà ad avvisare - gara telematica con modalità SINCRONA -**
- Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità **sincrona** sul prezzo offerto più alto, secondo il sistema dei plurimi rilanci, anche in presenza di due o più offerte di identico importo; la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute; i rilanci verranno formulati esclusivamente in via telematica nella medesima unità di tempo e con la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura e di tutti gli offerenti.
- Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

- In particolare i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line offerte in aumento tramite area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara; l'aumento minimo del rilancio sia in misura pari ad Euro 1.000,00 per gli immobili con valore d'asta fino a Euro 50.000,00; ad Euro 2.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 50.000,00 sino ad Euro 120.000,00; ad Euro 3.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 120.000,00 sino ad Euro 200.000,00; ad Euro 5.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 200.000,00 e sino ad euro 500.000,00; ad euro 10.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 500.000,00.
 - La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (3 minuti) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.
 - Alla conclusione della gara, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):
 - maggior importo del prezzo offerto;
 - a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
 - a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
 - a parità, altresì, di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.
- il professionista procederà infine come segue:
- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento, in fase di gara dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;
 - qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo

all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Il sottoscritto Delegato alla vendita dispone, nel caso in cui non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito, o le stesse siano inefficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c., oppure qualora si verifichi una delle circostanze previste dall'art. 572 comma 3 c.p.c. o la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, e in mancanza di domande di assegnazione, la convocazione delle parti dinanzi a sé per il medesimo giorno **21.02.2020 ore 9.00** 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 mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail indicato dal professionista delegato.

- che nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati, ai sensi dell'art. 15 primo comma, D.M. n° 32/2015, 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 R.G. 61/18 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 R.G. 61/18" 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; il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Si precisa che se il prezzo che si ricava dalla nuova vendita è pari o superiore a quello della vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente subisce esclusivamente la confisca della cauzione. Nell'ipotesi in cui il prezzo che si ricava dalla nuova vendita, unito alla cauzione confiscata, è inferiore a quello conseguito nella vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto anche al pagamento della differenza, ai sensi del secondo comma dell'art. 587 cpc, tra il prezzo di aggiudicazione della vendita precedente e quello della nuova vendita unito alla cauzione confiscata. 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. Roberta Catapiani.

Si informa inoltre che giusta delega del Giudice la sottoscritta **avv. Roberta Catapiani è stata, altresì, nominata custode giudiziario** dei beni oggetto di vendita.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio oggetto di vendita contattando il Custode, avv. Roberta Catapiani, C.F. CTPRRT68S52B832O, con studio in Massa (MS), Via Benedetto Croce n°24 (tel. 0585/811547- fax 0585/812528 - cell. 339/4602702) mail: roberta.catapiani@libero.it PEC avvrobertacatapiani@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 e relativi servizi correlati (oltre al servizio GPS Aste, Gestionale Aste e mail target) - www.asteavvisi.it–www.rivistaastegiudiziarie.it e relativa sezione Aste Giudiziarie del Tribunale di Massa www.tribunalemassa.it;
- - pubblicazione dell'avviso d'asta per estratto:
- Quotidiano "La Nazione edizione di Massa-Carrara", nelle pagine locali dedicate alle vendite giudiziarie del Tribunale di Massa;
- - Quotidiano "Il Sole 24 ore" pagina nazionale dedicata al Tribunale di Massa (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;
- - servizio "Gestionale Aste" con inserimento dell'avviso di vendita sui principali portali internet immobiliari privati.

MASSA Lì, 28.11.2019

Il Professionista Delegato
Avv. Roberta Catapiani