



## TRIBUNALE DI MASSA

### PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RG. 12/18

**Giudice dell'esecuzione: Dr. Alice Serra**

**Delegato alla vendita: Dr.ssa Laura Sorrentino**

**Custode giudiziario: Dr.ssa Laura Sorrentino**

### AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

con eventuale gara in modalità

#### SINCRONA TELEMATICA

\*\*\*\*\*

La sottoscritta Dr.ssa Laura Sorrentino, C.F. SRRLRA74C64G628J con studio in Massa (MS) Piazza De Gasperi n°4 (tel. 0585/810484 - fax 0585/887476 – cell. 347/9135897) mail: [info@laurasorrentino.191.it](mailto:info@laurasorrentino.191.it) PEC [laurasorrentino@odc.ms.legalmail.it](mailto:laurasorrentino@odc.ms.legalmail.it) nella qualità di professionista delegato, giusta delega del Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari di Massa Dr.ssa Alice Serra al compimento delle operazioni di vendita nella procedura di cui in epigrafe,

#### AVVISA

che il giorno **27/07/2020 alle ore 10.00**, 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](http://www.garavirtuale.it), dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

#### LOTTO UNICO

**Prezzo base: € 223.594,00 (euro duecentoventitremilacinquecentonovantaquattro/00)**

|               |                |               |                 |                     |          |                   |
|---------------|----------------|---------------|-----------------|---------------------|----------|-------------------|
| <b>Prezzo</b> | <b>Offerto</b> | <b>Minimo</b> | <b>ritenuto</b> | <b>ammissibile:</b> | <b>€</b> | <b>167.696,00</b> |
|---------------|----------------|---------------|-----------------|---------------------|----------|-------------------|

(centosessantasettemilaseicentonovantasei/00) pari al 75% del prezzo base.

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

**In caso di gara per pluralità di offerte: offerta minima in aumento € 5.000,00 (euro cinquemila/00)**

**DESCRIZIONE LOTTO:** Diritti di piena proprietà di un bene ubicato in Via Piano di Virgoletta 31-Villafranca in Lunigiana, distinto nei seguenti corpi:

- **Corpo: Immobile 1 - Foglio 16 mapp. 1411 sub 3**

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2].

foglio 16, particella 1411, subalterno 3, indirizzo VIA MADONNA DELLA NEVE SNC, piano T-1-2, comune Villafranca in Lunigiana, categoria A2, classe 2, consistenza 11, rendita € 710,13.

Trattasi di Abitazione civile sviluppata su 3 livelli con accessori e corte di pertinenza.

L'Immobile 1 si colloca in posizione defilata rispetto alla viabilità principale (Via Piano di Virgoletta) ed è sito all'interno dello stesso "Compendio terreni" pignorato. L'edificio si sviluppa su n. 3 piani fuori terra, presenta una struttura portante in muratura di pietra (paramenti esterni e parte dei divisori interni), orizzontamenti realizzati su volte in muratura al primo piano ed in struttura lignea al livello superiore. La copertura risulta realizzata con struttura in legno, soprastante tavolato e manto in laterizio; è fornita di lattoneria in rame, priva di isolamento e dotata di pannelli solari integrati. Il piano terra è adibito ad ospitare i locali di servizio all'attività di coltivazione dei terreni a cui l'immobile era destinato (depositi e sale dimostrative). L'abitazione privata, a cui si accede tramite il volume unico posto all'estremità Ovest dell'Immobile (zona ingresso/studio), si sviluppa ai piani superiori. Questi ultimi risultano raggiungibili tramite una scala a chiocciola in legno di facile percorribilità e protetta, nella sua porzione esterna, da un "involucro" di vetro. Al piano primo si collocano soggiorno, bagno, due camere singole (dotate di bagno privato e soppalco in legno) e la cucina-pranzo; al piano superiore si colloca esclusivamente la camera padronale dotata di cabina armadi.

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Alle date dei sopralluoghi del CTU, l'immobile si è presentato in uno stato di generale buona conservazione. Sono state segnalate comunque alcune evidenti problematiche di tenuta all'acqua della copertura (nell'estremità Est della zona cucina-pranzo ed in una porzione di muratura lato Sud del primo piano risultano ben visibili le conseguenti macchie di umido) ed alcuni fenomeni di umidità di risalita capillare nelle murature di piano terra. Altresì si evidenzia che, a seguito di recenti eventi meteorici, nel fronte Sud la copertura presenta una porzione di gronda danneggiata per diretto sollevamento di alcune sue componenti strutturali e di completamento

- **Corpo: Immobile 2 - Foglio 16 mapp. 1411 sub 2**

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

foglio 16, particella 1411, subalterno 2, indirizzo VIA DEL PIANO, piano T-1, comune Villafranca in Lunigiana, categoria A4, classe 3, consistenza 7,5, rendita € 224,66

Trattasi di Edificio fatiscente e parzialmente diroccato che si sviluppa su n. 2 livelli in adiacenza all'Immobile 1.

L'Immobile 2 è collocato in adiacenza all'Immobile 1 lungo il suo lato Est e, dunque, anch'esso inserito all'interno dello stesso "Compendio terreni" pignorato.

L'edificio si sviluppa su n. 2 piani fuori terra, presenta una struttura portante in muratura mista di pietra e mattoni (paramenti esterni e divisori interni) ed orizzontamenti realizzati con putrelle e tavelloni. La copertura, realizzata con struttura lignea e manto in laterizio, risulta per gran parte crollata e, dunque, non più in grado di assolvere alla sua funzione di protezione dell'edificio dagli agenti atmosferici. Il piano terra è costituito da n. 4 locali di cui due con accesso indipendente dal resto dell'immobile (locali in adiacenza all'Immobile 1) ed un piccolo servizio igienico posto sotto la scala di collegamento al piano superiore. Quest'ultimo è composto da n. 4 locali uniti da un disimpegno comune e risulta impraticabile per la presenza di detriti derivanti dal crollo della copertura. Stato di manutenzione generale: pessimo. Condizioni generali dell'immobile: l'edificio risulta in condizioni pessime, sia dal punto di vista strutturale che igienico sanitario, pertanto se ne prescrive l'inaccessibilità.

- **Corpo: Compendio terreni - Foglio 16 mappali 492, 606, 618, 769, 765, 607, 482, 483, 604, 605, 755, 756, 760, 761, 1082, 1083, 1410**

**Categoria:** terreni agricoli

sezione censuaria Villafranca in Lunigiana foglio 16, particella 618, qualità semin. arbor., classe 2, superficie catastale are 4, ca 9, reddito dominicale: € 1,27, reddito agrario: € 0,63,

sezione censuaria Villafranca in Lunigiana foglio 16, particella 769, qualità semin. arbor., classe 2, superficie catastale are 2, ca 75, reddito dominicale: € 0,85, reddito agrario: € 0,43,

sezione censuaria Villafranca in Lunigiana foglio 16, particella 765, qualità semin. arbor., classe 3, superficie catastale are 16, ca 00, reddito dominicale: € 3,72, reddito agrario: € 1,65,

sezione censuaria Villafranca in Lunigiana foglio 16, particella 607, qualità pascolo arb., classe 1, superficie catastale are 05, ca 70, reddito dominicale: € 0,32, reddito agrario: € 0,18,

sezione censuaria Villafranca in Lunigiana foglio 16, particella 482, qualità cast. frutto, classe 2, superficie catastale are 11, ca 20, reddito dominicale: € 0,93, reddito agrario: € 0,35,

sezione censuaria Villafranca in Lunigiana foglio 16, particella 483, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale are 06, ca 80, reddito dominicale: € 0,18, reddito agrario: € 0,21,

sezione censuaria Villafranca in Lunigiana foglio 16, particella 604, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale are 23 ca 26, reddito dominicale: € 2,04, reddito agrario: € 1,44,

sezione censuaria Villafranca in Lunigiana foglio 16, particella 605, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale are 51 ca 70, reddito dominicale: € 1,34, reddito agrario: € 1,60,

sezione censuaria Villafranca in Lunigiana foglio 16, particella 755, qualità prato, classe 2, superficie catastale are 53 ca 27, reddito dominicale: € 19,26, reddito agrario: € 12,38,

sezione censuaria Villafranca in Lunigiana foglio 16, particella 756, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale are 54 ca 80, reddito dominicale: € 16,98, reddito agrario: € 9,91,



sezione censuaria Villafranca in Lunigiana foglio 16, particella 760, qualità semin. arbor., classe 2, superficie catastale are 45 ca 10, reddito dominicale: € 13,98, reddito agrario: € 6,99,  
 sezione censuaria Villafranca in Lunigiana foglio 16, particella 761, qualità semin. arbor., classe 2, superficie catastale are 29 ca 40, reddito dominicale: € 9,11, reddito agrario: € 4,56,  
 sezione censuaria Villafranca in Lunigiana foglio 16, particella 1082, qualità prato, classe 2, superficie catastale are 27 ca 20, reddito dominicale: € 9,83, reddito agrario: € 6,32,  
 sezione censuaria Villafranca in Lunigiana foglio 16, particella 1083, qualità prato, classe 2, superficie catastale are 15 ca 90, reddito dominicale: € 5,75, reddito agrario: € 3,70,  
 sezione censuaria Villafranca in Lunigiana foglio 16, particella 1410, qualità semin. arbor., classe 3, superficie catastale ha 1 are 34 ca 46, reddito dominicale: € 31,25, reddito agrario: € 13,89,  
 sezione censuaria Villafranca in Lunigiana foglio 16, particella 492, qualità cast. frutto, classe 2, superficie catastale are 11, ca 50, reddito dominicale: € 0,95, reddito agrario: € 0,36,  
 sezione censuaria Villafranca in Lunigiana foglio 16, particella 606, qualità prato, classe 2, superficie catastale are 9, ca 38, reddito dominicale: € 3,39, reddito agrario: € 2,18,

Trattasi di compendio composto dai terreni adiacenti agli Immobili 1 e 2.

I terreni individuati in Loc. Piano di Virgoletta, censiti catastalmente nel Foglio 16, costituiscono sostanzialmente un unico appezzamento di forma irregolare e giacitura pianeggiante all'interno del quale si collocano gli Immobili 1 e 2. L'intero compendio immobiliare risulta delimitato a Sud dalla viabilità principale (Via Piano di Virgoletta), a Ovest e Nord-Ovest da Via della Marina Militare (denominata sulle mappe catastali come Strada vicinale del Piano) e ad Est da terreni di altra proprietà. Al compendio si accede da Via Piano di Virgoletta attraverso un sentiero carrabile sterrato che insiste sui terreni censiti coi mappali 1082, 1083 e 1410. Questi ultimi, unitamente ai mappali 760 e 761, risultano adibiti al pascolo di n. 2 cavalli e delimitati con recinto elettrificato (paletti in ferro e fili elettrificati). I terreni di cui ai mappali 755, 756, 604, 606 e 765 (posti a Nord degli Immobili 1 e 2) risultano in parte adibiti a pascolo ed in parte ancora utilizzati per la coltivazione di piccoli frutti (more e lamponi) che, in passato, venivano commercializzati dall'azienda agricola. La restante porzione dei terreni oggetto di pignoramento (mappali 605, 607, 482, 483 e 492) compone sostanzialmente un'area boscata costituita da piante ad alto fusto. Il mappale 492 è separato dal resto della proprietà da una strada privata di cui l'esecutato risulta comproprietario: mappali 1248 e 1249 non oggetto di esecuzione. I mappali 618 e 769 risultano terreni interclusi: il primo caratterizzato da vegetazione arborea il secondo di tipo arbustivo ed entrambi risultano incolti ed invasi da rovi e piante infestanti. Stato di manutenzione generale: buono

- **Corpo: Terreno - Foglio 14 mapp. 92.**

Categoria: in fascia di rispetto.

sezione censuaria Villafranca in Lunigiana foglio 14, particella 92, qualità prato, classe 3, superficie catastale are 6, ca 69, reddito dominicale: € 1,04, reddito agrario: € 0,86.

Terreno sito in Area boscata, frazione: Loc. Somarasco, a circa 3 km dalla zona in cui è ubicato l'intero compendio immobiliare, collocato a mezza costa, in zona NON direttamente accessibile dalla Strada Provinciale di Vallescura. Fondo intercluso.

Stato di manutenzione generale: in abbandono. Condizioni generali dell'immobile: Il terreno risulta in stato di abbandono e caratterizzato dalla presenza di vegetazione spontanea sia arbustiva che di alto fusto

#### **CONFINI:**

- **Corpo: Immobile 1:** Lato Nord corte pertinenziale, mapp. 755, 756, (stessa proprietà), lato Est mapp. 1410 sub2 (stessa proprietà), lati Sud e Ovest mapp. 1411 (stessa proprietà), lato Ovest Via della Marina Militare.
- **Corpo: Immobile 2:** Lato Nord, Est e Sud mapp. 1410 (stessa proprietà), lato Ovest mapp. 1411 sub 3, (stessa proprietà).
- **Corpo: Compendio terreni: Foglio 16 mappali 492, 606, 618, 769, 765, 607, 482, 483, 604, 605, 755, 756, 760, 761, 1082, 1083, 1410:** per i dettagli dei confini si rimanda a quanto specificato per singola unità nella perizia di stima agli atti della procedura anche per problematiche di interclusione su alcuni mappali.
- **Corpo: Terreno - Foglio 14 mapp. 92:** Lato Nord mapp. 91, lato Est mapp. 219 Foglio 63 del Comune di Bagnone, lato Sud mapp.93, lato Ovest mapp. 81 e 82 (tutti i mappali appartengono ad altra proprietà)

#### **SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE:**

Il lotto unico si colloca in Via Piano di Virgoletta, strada Provinciale che si dirama dalla Statale della Cisa prima del Borgo di Villafranca (in direzione parallela al torrente Bagnone) e si sviluppa in una zona agricola pianeggiante caratterizzata da un insediamento piuttosto rado e costituito da edifici mono e bifamiliari ad uso residenziale inseriti all'interno di terreni di pertinenza e da qualche capannone artigianale.

- **Corpo: Immobile 1:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità catastali: pur risultando una generale corrispondenza fra l'ingombro planimetrico del manufatto e la relativa planimetria catastale, sono state individuate alcune modeste difformità verificate attraverso il rilievo metrico di dettaglio eseguito in occasione dell'accesso all'Immobile regolarizzabili mediante: presentazione DOCFA per denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni. Descrizione delle opere da sanare: dal confronto tra il rilievo eseguito dal CTU e la planimetria catastale, si evidenziano le seguenti difformità:

- Piano terra: l'altezza di imposta della falda di copertura della zona studio risulta inferiore (circa 20 cm) rispetto a quella rilevata;

- Piano primo: la dimensione del locale wc risulta maggiore di quanto rappresentato in planimetria e nella cucina-pranzo non risulta indicato il cassonetto che racchiude le canne fumarie provenienti dalla centrale termica situata a piano terra.

- Piano secondo: non è stata realizzata la parete in muratura di separazione tra la camera e il bagno, ed il locale accessorio risulta, invero, una cabina armadi e non già un servizio igienico .

- **Corpo: Immobile 2:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità catastali: pur riscontrando una certa corrispondenza fra quanto effettivamente rilevato durante l'accesso all'Immobile e la relativa planimetria catastale, sono tuttavia individuabili alcune difformità regolarizzabili mediante: presentazione DOCFA per denuncia di variazione per esatta rappresentazione grafica. Descrizione delle opere da sanare:

- mancanza di corrispondenza tra la planimetria catastale e l'ingombro planimetrico rilevato, imputabile (verosimilmente) ad un errore di rappresentazione grafica nell'accatastamento;

- diversità nel reale spessore dei muri perimetrali e nella posizione delle finestre nei locali cantina posti a piano terra, in adiacenza al sub. 3;

- diversità nelle dimensioni del bagno rappresentato a piano terra;

- assenza del balcone indicato in planimetria a piano primo (per verosimile crollo dello stesso).

**Disponibilità del bene:** Il bene, al momento del sopralluogo, è risultato occupato dall'esecutato.

**Oneri condominiali:** l'immobile non risulta inserito in un contesto condominiale.

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

## **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

### **PRECISA CHE**

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.
- La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.



- Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, o in mancanza, entro 120 giorni dalla sua emissione.
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellati a cura e spese della procedura. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
- Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile, ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura, sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

### **MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA SINCRONA**

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

**PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA:** [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)

**REFERENTE DELLA PROCEDURA:** Dott.ssa Laura Sorrentino

### **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 25/07/2020 (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](http://www.garavirtuale.it) dalla scheda del lotto in vendita, in ogni caso si precisa che il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

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

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art 6 comma 4 del DPR n° 68 del 2005. Il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel

messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (**questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015**).

### **ATTENZIONE**

#### **PRECISAZIONI**

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

L'offerente è quindi colui che formula l'offerta, mentre il presentatore è colui che compila, sottoscrive e invia l'offerta. Pertanto:

**1. L'offerente che intenda partecipare personalmente (quindi offerente e presentatore coincidono),** dovrà sottoscrivere con firma digitale l'offerta di acquisto e inviare la busta tramite pec ordinaria, dovrà, quindi, munirsi di indirizzo pec e di firma digitale.

**2. Se l'offerente non intende partecipare all'asta personalmente ed intende avvalersi della figura del presentatore (quindi offerente e presentatore non coincidono),** il presentatore ai sensi dell'art 571 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 c.p.c.*). La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine" ex art 12 comma 4 quarto periodo D.M. 32/15.

**3. Nell'ipotesi in cui più soggetti intendano presentare un'offerta congiuntamente: uno degli offerenti provvede a firmare ed inviare telematicamente l'offerta tramite la propria casella di posta elettronica certificata e gli altri offerenti dovranno rilasciare procura speciale all'offerente presentatore ai sensi dell'art. 12 c.5 ultimo periodo D.M. 32/15,** (*la procura dovrà 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*). In alternativa, la procura potrà essere rilasciata dagli altri offerenti all'offerente titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica (cioè della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta ai sensi dell'art. 12 c. 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/15), allorquando quest'ultima modalità di trasmissione dell'offerta 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") 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;
- 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 il soggetto offerente decida di avvalersi del presentatore, o se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, come specificato ai punti 2 e 3 delle sopraindicate “PRECISAZIONI”;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”) stilata sui moduli reperibili sul sito internet [www.tribunalemassa.it](http://www.tribunalemassa.it), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;



- l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica. Nell'ipotesi in cui la modalità di pagamento telematica non fosse possibile per problemi informatici il bollo potrà essere acquistato e inserito, previa sua scansione, tra gli allegati all'offerta di acquisto.
- L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

## **CAUZIONE**

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma **PARI AD ALMENO IL DIECI PER CENTO (10%) DEL PREZZO OFFERTO**, esclusivamente tramite **bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare R.G. 12/18 al seguente IBAN IT22B061751360000081156280**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale **"Tribunale di Massa procedura esecutiva immobiliare R.G. 12/18 cauzione"**, dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; in particolare, si precisa che qualora nel giorno fissato per la verifica dell'ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse, il sottoscritto professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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

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

## **ESAME DELLE OFFERTE**

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

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

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta ammissibile:

- se l'offerta sarà pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di



vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

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

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

Nel primo caso il professionista sottoscritto pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione.

Nel secondo caso, invece, procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

#### **IN CASO DI PRESENTAZIONE DI PIU' OFFERTE AMMISSIBILI**

##### **Il Professionista procederà ad avviare la gara telematica con modalità SINCRONA**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità **sincrona** sul prezzo offerto più alto, secondo il sistema dei plurimi rilanci, anche in presenza di due o più offerte di identico importo; la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute; i rilanci verranno formulati esclusivamente in via telematica nella medesima unità di tempo e con la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura e di tutti gli offerenti.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

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

**La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (3 minuti) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.**

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

- maggior importo del prezzo offerto;

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

Il professionista procederà infine come segue:

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

Il sottoscritto Delegato alla vendita dispone, nel caso in cui non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito, o le stesse siano inefficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c., oppure qualora si verifichi una delle circostanze previste dall'art. 572 comma 3 c.p.c. o la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, e in mancanza di domande di assegnazione, la convocazione delle parti dinanzi a sé per il medesimo giorno 27/07/2020 ore 10.00 ove, disporrà in ordine ai futuri esperimenti di vendita secondo le direttive impartite nell'ordinanza di vendita e delega.

**Si precisa inoltre:**

- **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 RG 12/18**. 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. 12/18"**.

**Il termine per il saldo prezzo (soggetto a sospensione nel periodo feriale) non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; in caso di omessa indicazione del termine o nel caso i cui nell'offerta sia indicato un termine superiore ai gg. 120, il termine per il saldo prezzo sarà comunque da considerarsi come indicato nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione.**

Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro e/o IVA, (se e del caso sia dovuta come per legge) ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

\*\*\* \*\*

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, 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 **Dr.ssa Laura Sorrentino**.

Si informa inoltre che giusta delega del Giudice dell'esecuzione la sottoscritta **Dr.ssa Laura Sorrentino** è stata, altresì, nominata custode giudiziario dei beni oggetto di vendita in sostituzione del debitore e che per visionare il suddetto immobile è possibile rivolgersi ai seguenti recapiti: tel. 0585/810484 - fax 0585/887476 – email: [info@laurasorrentino.191.it](mailto:info@laurasorrentino.191.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 SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA TECNICA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE **"GRUPPO EDICOM SRL"**, operativo dalle ore 15 alle ore 17 dei giorni di martedì e giovedì e dalle ore 8.00 alle ore 12.00 del venerdì, recapito: 0585 488132.

**La partecipazione alla vendita implica:**

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati (tra cui l'ordinanza di vendita ex art. 591 bis c.p.c.);
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E mediante:

- pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia, in area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche";
- pubblicazione sui siti internet: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e relativi servizi correlati (oltre al servizio GPS Aste, Gestionale Aste e mail target) - [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) - [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) e relativa sezione Aste Giudiziarie del Tribunale di Massa [www.tribunalemassa.it](http://www.tribunalemassa.it);
- pubblicazione dell'avviso d'asta per estratto su:
  - Quotidiano "La Nazione edizione di Massa-Carrara", nelle pagine locali dedicate alle vendite giudiziarie del Tribunale di Massa;
  - Quotidiano "Il Sole 24 ore" pagina nazionale dedicata al Tribunale di Massa (solo relativamente agli avvisi di vendita relativi a lotti con prezzo base d'asta superiore ad € 50.000,00);
  - free press "Rivista aste giudiziarie Tribunale di Massa" free press "Rivista delle aste giudiziarie edizione Lombardia"
- redazione di scheda informativa su "canale aste" – web TV [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it);
- servizio "Gestionale Aste" con inserimento dell'avviso di vendita sui principali portali internet immobiliari privati.

MASSA Lì, 18/05/2020

Il Professionista Delegato  
Dott. Laura Sorrentino