



TRIBUNALE DI MASSA

Esecuzione immobiliare n. 108/2018

Giudice: Dott.ssa Alice Serra

Delegato alla vendita: Dott.ssa Alessia Rossi

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Terzo esperimento

La sottoscritta Dott.ssa Alessia Rossi, con studio in Massa (MS) Via San Cristoforo n. 92 cell. 393 0505989, mail: alessiaerossi@virgilio.it pec: alessiaerossi@pec.it, nella qualità di professionista delegato, giusta delega del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di Massa Dr.ssa Elisa Pinna al compimento delle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c., a norma dell'art. 490 c.p.c., nella procedura di cui in epigrafe

AVVISA

Che il giorno 18 SETTEMBRE 2020 alle ore 09:00 presso il Tribunale di Massa Piazza De Gasperi –Palazzo di Giustizia, piano 1, aula udienze civili, o altra eventuale con le modalità e condizioni appresso indicate, procederà alla vendita telematica sincrona tramite la piattaforma www.garavirtuale.it, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia del 26 febbraio 2015, n. 32.

VENDITA TELEMATICA SINCRONA del seguente

LOTTO UNICO

Descrizione: diritto della piena proprietà di dimora storica composta da fabbricato ad uso albergo e cappella antistante, nonché n. 2 abitazioni residenziali e terreni di tipo agricolo e boschivo di pertinenza della tenuta. L'immobile de quo è ubicato in Bagnone (MS), loc. S.S. Annunziata fraz. Castiglione del Terziere, Via Fuori le Mura n. 93 e censito presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Massa Carrara- Servizi Catastali- Catasto Fabbricati e Terreni del suddetto Comune ai seguenti identificativi:

- **Corpo 1:** Albergo, al Foglio 70 part.IIe graffate A sub. 4, 157, sub. 7, 259 e Foglio 73, part. 622 cat. D/2, rendita euro 11.676,00;
- **Corpo 2:** Cappella, al Foglio 70 part. A sub. 1, cat. B/7, classe. 3, superficie 184 mq, rendita euro 894,76;
- **Corpo 3:** Abitazione residenziale, al Foglio 70 part. 252, sub. 2, cat. A/3, classe. 1, cons. 6 vani,

superficie 156 mq, rendita euro 371,85;

- **Corpo 4:** Abitazione residenziale, al Foglio 70 part. 252, sub. 3, cat. A/3, classe. 1, cons. 2,5 vani, superficie 74 mq, rendita euro 154,94;
- **Corpo 5:** Terreno, ente urbano, al Foglio 70 part. 260, cat. E, superficie 336 mq;
- **Corpo 6:** Terreno, incolto-produttivo, al Foglio 70 part. 115, classe U, superficie 3.145 mq, reddito dominicale euro 0,16, reddito agrario euro 0,16;
- **Corpo 7:** Terreno, pascolo-arboreo, al Foglio 70 part. 117, classe 3, superficie 3.901 mq, reddito dominicale euro 0,40, reddito agrario euro 0,20;
- **Corpo 8:** Terreno, prato, al Foglio 70 part. 119, classe 3, superficie 3.550 mq, reddito dominicale euro 5,50, reddito agrario euro 4,58;
- **Corpo 9:** Terreno, pascolo-arboreo, al Foglio 70 part. 120, classe 2, superficie 1.045 mq, reddito dominicale euro 0,32, reddito agrario euro 0,16;
- **Corpo 10:** Terreno, pascolo, al Foglio 70 part. 121, classe 2, superficie 252 mq, reddito dominicale euro 0,03, reddito agrario euro 0,03;
- **Corpo 11:** Terreno, bosco ceduo, al Foglio 70 part. 122, classe 3, superficie 1.873 mq, reddito dominicale euro 0,29, reddito agrario euro 0,58;
- **Corpo 12:** Terreno, incolto-produttivo, al Foglio 70 part. 147, classe U, superficie 5.996 mq, reddito dominicale euro 0,31, reddito agrario euro 0,31;
- **Corpo 13:** Terreno, pascolo-arboreo, al Foglio 70 part. 155, classe 3, superficie 26.160 mq, reddito dominicale euro 2.70, reddito agrario euro 1,35;
- **Corpo 14:** Terreno, prato-arboreo, al Foglio 70 part. 172, classe 3, superficie 3.900 mq, reddito dominicale euro 5,04, reddito agrario euro 2,82;
- **Corpo 15:** Terreno, pascolo-arboreo, al Foglio 70 part. 219, classe 3, superficie 560 mq, reddito dominicale euro 0,06, reddito agrario euro 0,03;
- **Corpo 16:** Terreno, prato-arboreo, al Foglio 70 part. 224, classe 3, superficie 3.130 mq, reddito dominicale euro 0,17, reddito agrario euro 0,09;
- **Corpo 17:** Terreno, prato-arboreo, al Foglio 70 part. 225, classe 3, superficie 2.550 mq, reddito dominicale euro 3,29, reddito agrario euro 1,84;
- **Corpo 18:** Terreno, seminato-arboreo, al Foglio 70 part. 256, classe 3, superficie 7.873 mq, reddito dominicale euro 20,33, reddito agrario euro 8,13;
- **Corpo 19:** Terreno, pascolo, al Foglio 70 part. 516, classe 2, superficie 1.417 mq, reddito dominicale euro 0,15, reddito agrario euro 0,15;
- **Corpo 20:** Terreno, pascolo, al Foglio 71 part. 519, classe 2, superficie 863 mq, reddito dominicale euro 0,09, reddito agrario euro 0,09;
- **Corpo 21:** Terreno, pascolo-arboreo, al Foglio 71 part. 535, classe 3, superficie 3.597 mq, reddito dominicale euro 0,37, reddito agrario euro 0,19;
- **Corpo 22:** Terreno, uliveto, al Foglio 73 part. 34, classe 3, superficie 15.250 mq, reddito

domenicale euro 9,45, reddito agrario euro 31,50;

- **Corpo 23: Terreno, bosco ceduo, al Foglio 73 part. 35, classe 3, superficie 2.790 mq, reddito dominicale euro 0,43, reddito agrario euro 0,86;**
- **Corpo 24: Terreno, prato, al Foglio 73 part. 47, classe 4, superficie 200 mq, reddito dominicale euro 0,17, reddito agrario euro 0,12;**
- **Corpo 25: Terreno, pascolo-arboreo, al Foglio 73 part. 67, classe 2, superficie 1.290 mq, reddito dominicale euro 0,40, reddito agrario euro 0,20;**
- **Corpo 26: Terreno, prato, al Foglio 73 part. 96, classe 2, superficie 689 mq, reddito dominicale euro 2,49, reddito agrario euro 1,42;**
- **Corpo 27: Terreno, seminato-arboreo, al Foglio 73 part. 620, classe 4, superficie 5.795 mq, reddito dominicale euro 8,98, reddito agrario euro 4,49.**

Per esigenze di chiarezza e correlazione con la perizia estimativa si espongono qui di seguito la descrizione e la conformità edilizia e catastale per ciascun corpo.

1. Per il CORPO 1 (Albergo):

Il fabbricato storico risale al 1501 ed era in origine un convento in proprietà dei Padri Serviti, annesso alla Chiesa della S.S. Annunziata. Successivamente nel 1730 l'immobile viene acquisito dalla famiglia Mazzini-Turriani che lo destina a residenza di prestigio. Nel 2002 il bene staggito viene trasformato dall'attuale proprietà e adibito a struttura ricettizia, con la seguente distribuzione:

- Piano terra: vani dedicati all'attività di ristorazione, suddivisi in cucina moderna e 3 ampie sale per l'accoglienza degli ospiti con ingresso spazioso dall'ampio porticato d'entrata e utilizzato a reception dell'attività alberghiera;
- Piano primo: piano nobile, composto da soggiorno principale da cui si sviluppano altri 4 piccoli soggiorni, con ambienti storici recuperati e accesso alla terrazza principale della villa che permette l'ingresso al sottotetto della cappella antistante, con recupero di un salottino, camera e servizi;
- Piano secondo: 8 camere, tutte dotate di servizi interni.

Conformità edilizia e catastale: secondo la Consulenza Tecnica d'Ufficio, alla quale si rinvia per un'analisi di dettaglio, sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Conformità catastale:

Irregolarità

1. A piano terra all'interno del locale caldaia è stata realizzata una tramezzatura non rappresentata;
2. Alcune delle altezze medie indicate nei disegni sono differenti da quelle misurate durante il sopralluogo.

Regolarizzazione mediante: deposito di nuova planimetria aggiornata.

Costi per la regolarizzazione stimati: euro 754,55 (oneri comprensivi per onorario tecnico abilitato ed spese catastali)

- Conformità edilizia:

Irregolarità

1. Alcune delle altezze medie indicate nei disegni sono differenti da quelle misurate durante il sopralluogo;
2. A piano terra, all'interno del locale caldaia è stata realizzata una tramezzatura non rappresentata;
3. A piano primo, dove il fabbricato si congiunge con la cappella, è stata eseguita un'apertura per mettere in comunicazione i due ambienti della cappella che nel progetto del 2002 depositato al Genio Civile non era previsto, oltre alla realizzazione di due piccoli soppalchi con struttura leggera in acciaio.

Regolarizzazione mediante:

1. correzione di alcune misure interne;
2. introduzione della tramezzatura realizzata all'interno del locale tecnico a piano terra.
3. regolarizzazione delle opere strutturali non previste nel primo deposito al Genio Civile del 2002

tramite attestazione di conformità in sanatoria e dichiarazione in merito a opere ritenute di trascurabile importanza o deposito di pratica strutturale per i lavori non dichiarati nel primo deposito strutturale del 2002.

Costi per la regolarizzazione stimati: euro 2.7020 (oneri comprensivi di sanzione e diritti di segreteria e per onorario tecnico abilitato).

È presente la conformità per gli impianti di riscaldamento, condizionamento e climatizzazione e quello elettrico.

2. Per il CORPO 2 (Cappella):

la Cappella, antistante alla residenza storica, è in ottimo stato anche grazie all'ultimo restauro del 2005/2008 e vi si può accedere attraverso l'ingresso principale, di fronte al quale è collocato il sagrato e sia dall'ingresso secondario, un piccolo corridoio laterale alla sagrestia comunicante con il loggiato d'entrata alla residenza.

È presente la conformità per l'impianto elettrico.

3. Per il CORPO 3 e 4 (Abitazioni di tipo economico, Foglio 70, part. 252, sub. 2 e sub.3):

L'abitazione è posta all'interno del giardino di pertinenza della residenza storica ed è raggiungibile percorrendo la viabilità sterrata e interna all'attuale proprietà. Il progetto iniziale prevedeva due unità abitative (sub.2 e sub.3), ora però risulta un'unica abitazione composta a piano terra da ampia cucina abitabile e piccolo soggiorno, con n.2 bagni, disimpegno, portico d'entrata e scannafosso utilizzato a cantina; al piano primo, risultano n. 3 camera da letto con altrettanti servizi e disimpegno.

Conformità edilizia e catastale: secondo la Consulenza Tecnica d'Ufficio, alla quale si rinvia per un'analisi di dettaglio, sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Conformità catastale per il corpo 3:

Irregolarità

1. A piano primo, la nicchia che catastalmente è all'interno del bagno 1, in realtà è stata ceduta alla camera 1;
2. Le altezze indicate non sono corrette:
 - a piano terra è stata misurata un'altezza di 2,70 m a fronte di 2,75 m in planimetria catastale;
 - a piano primo le altezze medie registrate sono differenti da quelli rilevate in sede di sopralluogo

Regolarizzazione mediante: deposito di nuova planimetria aggiornata.

Costi per la regolarizzazione stimati: euro 754,55 (oneri comprensivi per onorario tecnico abilitato ed spese catastali).

- Conformità catastale per il corpo 4:

Irregolarità

1. Al piano primo non è stata realizzata la parte interna al bagno B;
2. Al piano terra è stata realizzata una parete di cartongesso facilmente smontabile nello spazio del portico (elemento da eliminare e non da sanare).

Regolarizzazione mediante: deposito di nuova planimetria aggiornata.

Costi per la regolarizzazione stimati: euro 754,55 (oneri comprensivi per onorario tecnico abilitato ed spese catastali)

- Conformità urbanistico-edilizia:

Irregolarità

1. È stata demolita la parete che divideva i sub. 2 e sub. 3, mettendoli in comunicazione tra loro;
2. Al piano terra, è stata demolita la parete interna al bagno;
3. Al piano primo, la nicchia presente da progetto nel bagno 1 è stata integrata con la superficie della camera 1;
4. È stata misurata una dimensione differente della camera 2 che non rispetta il margine di tolleranza del 2% prevista per legge.

Regolarizzazione mediante: presentazione di C.I.L.A. ai sensi dell'art. 136, comma 6, per opere interne realizzate con comunicazione tardiva.

Costi per la regolarizzazione stimati: euro 2.720 (oneri comprensivi di sanzione e diritti di segreteria e per onorario tecnico abilitato).

È presente la conformità per gli impianti di riscaldamento ed elettrico.

4. Per il CORPO 5 (Ente urbano):

E' il mappale che corrisponde alla viabilità e risulta essere la strada sterrata e dotata di illuminazione, che inizia dalla viabilità pubblica asfaltata e termina a ridosso dell'ex frantoio (unità abitative di cui ai corpi 3 e 4).

5. I restanti corpi sono terreni agricoli o boschivi di pertinenza della tenuta.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità per i corpi che seguono:

- Corpo 18:

- Conformità urbanistico-edilizia:

Irregolarità: Sul mappale è stata realizzata abusivamente una tettoia con struttura in legno coperta a capanna per posteggiare due veicoli.

Regolarizzazione mediante: demolizione del manufatto.

Costi per la regolarizzazione stimati: euro 2.000,00 (oneri di demolizione).

- Corpo 27:

- Conformità urbanistico-edilizia:

Irregolarità: Sul mappale sono state installate una baracca in metallo e alcune tettoie abusive.

Regolarizzazione mediante: smantellamento della baracca e pulizia spazio limitrofo.

Costi per la regolarizzazione stimati: euro 3.000,00 (oneri di smantellamento e riordino).

ONERI COMPLESSIVI PER REGOLARIZZAZIONI: euro 12.703,65.

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

Le aree (escluse le Part. n°259-157-A del Fg.70 e n°622 del Fg.73) sono sottoposte in parte o per intero a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 3267/1923 e/o in quanto aree boscate ai sensi della L.R. 39/2000 Legge forestale della Toscana e/o in quanto ricade in zona PG2 (pericolosità geomorfologica media), ai sensi del vigente P.A.I. _Piano Stralcio Assetto Idrogeologico Autorità di Bacino Interregionale del F.Magra.

Le aree Fg.70 Part.IIe. A-157-252-259-260-115-117-119-120-121-122-147-155-172-219-224-225-256; Fg.71 Part.IIe 516-519-535; Fg.73 Part.IIe 34-35-47-67-620-622 (escluse le particelle n°259-252-157-A del Fg.70 e n°622 del Fg.73) sono sottoposte in parte o per intero a vincolo paesaggistico ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D.Lgs. 42/04 e s.m.i., art.142 c.1 lett."g" (Soprintendenza).

Altri vincoli d'uso:

- Costituzione di servitù relativa ad elettrodotto MT e cabina monopalo "Castiglione", a rogito del Notaio Morichelli, di Aulla, in data 17/07/1991 ai nn. 14125, iscritta a Massa-Carrara in data 14/08/1991 ai nn. 6433/4726.

*** **

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. Sara Mannini, 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 e www.tribunalemassa.it.

Si fa presente, inoltre, che il lotto è LIBERO e che la vendita è esente IVA.

al valore d'asta di Euro 1.009.101,78 (un milione nove mila cento uno/78)

offerta minima Euro 756.826,33(sette cento cinquanta sei mila otto cento venti sei/33) pari al 75% del prezzo base.

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:

Euro 10.000,00 (dieci mila/00)

*** **

Lo scrivente delegato precisa che:

- **la vendita dei beni immobili avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano**, anche in riferimento alla Legge n. 47/85, al D.P.R. n. 380/01 e al D.M. N. 37/08 e successive modificazioni, alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., con gli inerenti diritti sulle parti del fabbricato comuni per legge, uso e destinazione, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti;

- **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;

- **l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellati a cura e spese della procedura;**

- 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;

- 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.

DISCIPLINA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' SINCRONA

Gestore della Vendita: Edicom Finance S.r.l.

Portale del Gestore della Vendita: www.garavirtuale.it

Referente della Procedura: Dott.ssa Alessia Rossi

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 17.09.2020** (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 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**).

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 c.p.c. potrà essere solo un procuratore legale (avvocato) munito di procura speciale (*art. 571 c.p.c., primo comma, dispone che "ognuno tranne il debitore è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'articolo 579 ultimo comma"*). La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine" ex art 12 comma 4 quarto periodo D.M. 32/15).

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

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

Il presentatore – titolare della pec ordinaria - compilato il modulo web "Offerta Telematica" firma il file XML dell'offerta completa di tutti gli allegati (il file prenderà la forma di "offertaintegrale.xml.p7m"). A questo punto, il modulo web "Offerta Telematica" elabora i dati inseriti dal presentatore e salva l'offerta, temporaneamente, in un'area riservata.

In questa fase, il Ministero controlla che al presentatore indicato nell'offerta sia associata la firma digitale utilizzata per firmare il file dell'offerta XML. **Il modulo web "Offerta Telematica" rende, quindi, disponibile la busta dell'offerta in formato zip.p7m (es. "offerta1234567.zip.p7m") e la invia al presentatore tramite email. Detta email contiene "URL" e chiave di accesso che consentono al presentatore di recuperare e scaricare nei "download" l'offerta telematica completa (in formato zip.p7m). Il file -in formato zip.p7m- dovrà essere inviato nei termini previsti, al Ministero tramite pec all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.**

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

L'OFFERTA D'ACQUISTO 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 l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, 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 minorenni, 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'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 (*non è possibile formulare una sola offerta per più lotti*);
- 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 del 75% al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (*in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e soggetto a sospensione feriale*);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- **la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;**
- **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) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito di aggiudicazione e prima del versamento del saldo prezzo);
- 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 al soggetto che effettua l'offerta (v. 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 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).

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica (segnatamente tramite bonifico bancario o carta di credito) fermo restando che il mancato pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). Il bollo può essere pagato seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

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 "PROC 108 2018 RGEI TRIB MASSA" al seguente IBAN IT 19 L 06175 13602**

0000 81831880; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale “Tribunale di Massa procedura esecutiva immobiliare R.G. 108/2018 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 il 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. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data e 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 (si ricorda che 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).

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista procederà come segue:

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

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

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

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

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

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

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

Il professionista procederà infine come segue:

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

Il sottoscritto Delegato alla vendita dispone, nel caso in cui non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito, o le stesse siano inefficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c., oppure qualora si verifichi una delle circostanze previste dall'art. 572 comma 3 c.p.c. o la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, e in mancanza di domande di assegnazione, la convocazione delle parti dinanzi a sé per il medesimo giorno **18/09/2020 ore 09,30** ove, disporrà in ordine ai futuri esperimenti di vendita secondo le direttive impartite nell'ordinanza di vendita e delega.

SI PRECISA:

- **che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

-che nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministro della Giustizia ai sensi dell'art. 15 primo comma, D.M. n° 32/2015, l'offerta sia formulata mediante invio all'indirizzo a messo posta elettronica certificata all'indirizzo mail indicato dal professionista delegato.

- che nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati, ai sensi dell'art. 15 primo comma, D.M. n° 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita ;

- che il presentatore, quale soggetto che compila ed eventualmente firma l'offerta telematica prima di presentarla con specificato titolo per ciascun offerente, può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita.

SALDO PREZZO e SPESE DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà depositare **mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione)**, nel termine indicato nell'offerta, con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine del bonifico, **oppure potrà consegnare al professionista delegato un assegno circolare non trasferibile intestato a “PROC 108 2018 RGEI TRIB MASSA”**. 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 **“PROC 108 2018 RGEI TRIB MASSA”**. Il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il **termine di 120 giorni dall'aggiudicazione** (termine soggetto a sospensione feriale).

Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle spese di trasferimento, ivi comprese le spese di trascrizione e voltura, le imposte di registro e/o IVA di legge se dovuta, sono a carico dell'aggiudicatario, **così come la metà del compenso del Professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali, in applicazione dell'art. 2 comma 7 del d.m. 15 ottobre 2015, n. 277.** L'importo complessivo di dette spese verrà stabilito entro 10 giorni dall'aggiudicazione, **in via provvisoria e salvo conguaglio**, dal professionista delegato, da calcolarsi in misura percentuale sul prezzo di aggiudicazione e dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine e con le modalità sopra indicate per il saldo prezzo.

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 alla fine il prezzo ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse pari o superiore a quello della vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente subirà la confisca della sola cauzione; nell'ipotesi in cui il prezzo ricavato sia inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c, nonché della cauzione confiscata.

- 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 procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo

fondario, 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. Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario o assegnatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca 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;

- in caso di **richiesta ex art. 41 T.U.L.B.** avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà necessariamente depositare nota riepilogativa del credito entro il termine per il versamento del residuo prezzo), il Professionista delegato provvederà a trasmettere tempestivamente al Giudice dell'esecuzione la comunicazione relativa al versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario sul c/c intestato e vincolato alla procedura allegando il calcolo (approssimativo) delle somme necessarie per la liquidazione dei compensi, delle imposte e delle spese per registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e conseguentemente delle somme che possono essere immediatamente consegnate al creditore fondiario; all'esito della predetta comunicazione, accantonate le somme necessarie per le spese della procedura, il Giudice dell'Esecuzione emetterà ordine di immediato pagamento a favore del creditore fondiario;
- 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.

*** **

Si informa che la sottoscritta **Dott.ssa Alessia Rossi** è stata altresì nominata custode giudiziario de bene oggetto di vendita in sostituzione al debitore e che per informazioni in ordine ai suddetti immobili è possibile - rivolgersi ai seguenti recapiti: 393 0505989 - email: alessiaerossi@virgilio.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 uno **SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE "GRUPPO EDICOM SRL"** tel 0585 488132 dedicato all'assistenza in loco per le fasi di registrazione all'area riservata della piattaforma di gestione della vendita telematica e per la compilazione dei documenti necessari per partecipare alla gara telematica, dalle ore 9.00 alle ore 12.30 tutti i giorni non festivi (escluso il sabato), e presso cui potrà anche essere acquistato un kit di firma digitale, per coloro che non ne fossero in possesso.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando staff vendite al seguente recapito: 0585 488132. I

recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:30.

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 su:
 - Quotidiano “La Nazione edizione di Massa-Carrara”, nelle pagine locali dedicate alle vendite giudiziarie del Tribunale di Massa;
 - Quotidiano “Il Sole 24 ore” pagina nazionale dedicata al Tribunale di Massa (relativamente agli avvisi di vendita relativi a lotti con prezzo base d'asta superiore ad € 50.000,00);
 - free press “Rivista aste giudiziarie Tribunale di Massa” free press “Rivista delle aste giudiziarie edizione Lombardia”
 - 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, 05.06.2020

Il professionista delegato alla vendita

Dott.ssa Alessia Rossi

