TRIBUNALE DI MASSA

Procedura esecutiva immobiliare RG. 123/18

Giudice: Dott.ssa Alice Serra

Custode Giudiziario: Avv. Anna Maria Giannecchini

Delegato alla vendita: Avv Anna Maria Giannecchini

****

La sottoscritta **Avv. ANNA MARIA GIANNECCHINI,** C.F. GNNNMR59S64B832R con studio in Marina di Carrara Via A. Maggiani n. 104 (tel. e fax n. 0585 / 632181 – cell. 348/7823808) mail: agiannecchini@tiscali.it, PEC avvannamariagiannecchini@cnfpec.it nella qualità di Professionista Delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta delega del Giudice dell'Esecuzione, al compimento delle operazioni di vendita nella procedura di cui in epigrafe,

AVVISA

che il giorno **20/11/2020 alle ore 11,00,** presso il Tribunale di Massa Piazza De Gasperi 1 -Palazzo di Giustizia, piano 1, presso l'aula delle udienze civili, o altra eventuale, procederà alla vendita telematica sincrona tramite la piattaforma www.garavirtuale.it, dei seguenti beni immobili meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita ha ad oggetto i seguenti beni in un unico lotto.

LOTTO UNICO

Prezzo base: €. 190.687,50 (centonovantamilaseicentoottantasette//50)

Offerta minima ammissibile: €. 143.015,63

(centoquarantatremilazeroquindici//63) pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 3.000,00 (TREMILA//00)

DESCRIZIONE LOTTO: Diritti di piena proprietà di un terreno.

L'immobile posto in vendita è un terreno edificabile di forma rettangolare e pianeggiante della superficie catastale di Mq 1065, accessibile direttamente dalla pubblica strada di Via delle Pinete, ed è ubicato ad una distanza di circa 100 ml dalla costa; nel lato Sud, è presente un tracciato ferroviario di proprietà delle Ferrovie dello Stato utilizzato in passato per il trasporto di merci. Detto terreno si trova in una zona semicentrale della città di Carrara, a ridosso della costa.

Il terreno è recintato per due lati (Sud e Ovest) mentre sugli altri due lati (Nord ed Est) è presente una recinzione metallica provvisoria di cantiere. Nel terreno oggetto della presente stima era

presente un piccolo edificio diruto, demolito in sede di inizio lavori del permesso a costruire. All'interno del terreno è presente un box prefabbricato in plastica utilizzato come w.c. chimico e elementi prefabbricati metallici (ponteggio).

Il detto terreno intestato alla debitrice è censito alla sezione censuaria Carrara, foglio **105**, particella **451**, qualità FU D ACCERT, superficie catastale 1065.

VALORE DI STIMA

In merito alla valutazione di stima del bene staggito, si evidenzia che il Perito Stimatore lo ha determinato secondo il "valore di trasformazione", che è un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo di trasformazione.

Trova una buona applicazione nella stima dei terreni edificabili, degli immobili suscettibili di interventi di recupero edilizio e urbano, quando non si dispone dei prezzi di mercato di immobili simili di prezzo noto ceduti di recente. Il valore di trasformazione rappresenta il più probabile prezzo che un ordinario imprenditore sarebbe disposto a pagare per l'acquisto dell'immobile che rifletta le sue aspettative circa il più proficuo impegno della risorsa.

Pertanto nella stima del valore del bene staggito è stato tenuto conto del numero di immobili che avrebbero/dovrebbero essere realizzati in virtù del permesso a costruire rilasciato dal Comune di Carrara (n. 11 appartamenti e n. 11 Posti auto scoperti).

Il Perito Stimatore in merito al bene staggito, trattandosi di un area edificabile per la quale è stato espresso un valore immobiliare attraverso l'applicazione del valore di trasformazione in funzione dell'edificabilità dello stesso, precisa che il Comune di Carrara in data 31.08.2015 con delibera di consiglio comunale n. 66 ha avviato il procedimento per la formazione del nuovo piano operativo comunale ai sensi della Legge Regionale Toscana n. 65/2014, ma non vi è una tempistica certa per l'adozione del nuovo piano operativo.

Si fa presente che dal momento dell'adozione fino al momento dell'approvazione del nuovo piano operativo di entreranno in vigore misure di salvaguardia che potrebbero impedire il rilascio di nuovi titoli edilizi edificatori.

Dal momento dell'approvazione del nuovo piano operativo il terreno potrebbe di fatto mutare la sua destinazione urbanistica e cambiarne il valore finale, pertanto, in quel caso, qualora il bene fosse ancora subastato, dovrà essere fatta la stesura di una nuova stima per aggiornamento del valore.

CONFORMITÀ CATASTALE:

Il Perito estimatore ha riscontrato delle irregolarità che si evidenziano. Da un riscontro tra quanto

presente in banca dati catastale e lo stato dei luoghi è emerso che il piccolo fabbricato diruto è stato demolito, pertanto è necessaria la presentazione di vari aggiornamenti catastali di seguito elencati : - Redazione di tipo mappale per aggiornamento grafico della mappa. - Redazione di Mod. 26 mediante procedura Doc.te. per la variazione colturale, che sono regolarizzabili come precisato nella perizia di stima.

CONFORMITA' EDILIZIA. Il CTU ha riscontrato che parte debitrice aveva presentato in data 01/08/2013 al n. di prot. 40456 un permesso a costruire presso il Comune di Carrara per la realizzazione di un edificio plurifamiliare (11 appartamenti), pratica edilizia n. 32/2014, permesso rilasciato in data 03/09/2014 al n. di prot. 32, rilevando che per tale autorizzazione era stata presentata comunicazione di inizio lavori tardiva in data 05/11/2011 Prot. 77679.
Si precisa che il Permesso di Costruire sopra citato (N. 32/2014) rilasciato alla debitrice è decaduto in quanto ad oggi non sono state realizzate le opere.

CONFORMITA' URBANISTICA.

Su detto terreno vi sono due convenzioni edilizie:

1a Convenzione – costituita con Atto Notaio Dott. L. Cattaneo del 30.09.2008, con cui la dante causa aveva assunto le seguenti obbligazioni con il Comune di Carrara: "LA SOCIETA' SI E' IMPEGNATA, PER SE' ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, AL FINE CHE VENGA RILASCIATO IL PERMESSO DI COSTRUIRE RELATIVO ALL'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO DI CUI AL TITOLO, A CEDERE GRATUITAMENTE AL COMUNE DI CARRARA LA PORZIONE DI TERRENO IL TUTTO ENTRO E NON OLTRE LA DATA DI VIGENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE FINALIZZATO ALL'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO DI CUI SOPRA."
2a Convenzione – costituita con Atto Segretario Generale Comune di Carrara del 18.04.2014 con cui parte debitrice aveva assunto le seguenti obbligazioni con il Comune di Carrara: "LA SOCIETA' xxxxxxxx SI E' IMPEGNATA, PER SE ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, AL FINE CHE VENGA RILASCIATO IL PERMESSO DI COSTRUIRE RELATIVO ALLA ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO DI CUI AL TITOLO, A CEDERE GRATUITAMENTE AL COMUNE DI CARRARA LA PORZIONE DI TERRENO (TERRENO NON AGRICOLO IN LOCALITA' MARINA DI CARRARA, VIA DELLE PINETE DELLA SUPERFICIE DI MQ. 240 FACENTE PARTE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DISTINTO AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI CARRARA AL FG. 105 MAPPALE 451), IL TUTTO ENTRO E NON OLTRE LA DATA DI VIGENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE FINALIZZATO ALLA ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO DI CUI SOPRA." ;

Si evidenzia inoltre che il lotto è gravato dai seguenti vincoli sovraordinati :

- Vincolo Paesaggistico Art. 136 DGS 42/2004; - Vincolo Idrogeologico L. 326/1923; - Sito di Bonifico di interesse regionale; - Fascia di Rispetto Ferroviario (In Parte); - Piano di gestione rischio alluvioni Area P1; - Piano di gestione rischio alluvioni Area P2.

CONFINI.

Il terreno oggetto della presente stima confina con : Lato Nord con strada comunale di Via delle Pinete; Lato Sud con la particella 313 (Proprietà Ferrovie dello Stato); Lato Est con le particelle 451, 553,455,554 e 457; Lato Ovest con la particella 445.

DISPONIBILITÀ DEL BENE: libero.

ONERI CONDOMINIALI: nessuno.

*

N.B. Per la descrizione del lotto sopra descritto si rimanda alla perizia di stima a firma del perito stimatore Geom. Emilio Aldovardi datata 07.04.2019.

§

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

PRECISA CHE

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

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

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA SINCRONA

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

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 19/11/2020.

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

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

ATTENZIONE

PRECISAZIONI

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge -

dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, come sopra specificato, personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale, anche a norma dell'art 579 cpc.

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

2. Se l'offerente non intende partecipare all'asta personalmente ed intende avvalersi della figura del presentatore (quindi offerente e presentatore non coincidono), il presentatore ai sensi dell'art 571 cpc potrà essere solo un procuratore legale (avvocato) munito di procura speciale (*art. 571 cpc primo comma ognuno tranne il debitore è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'articolo 579 ultimo comma).* La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine" ex art 12 comma 4 quarto periodo D.M. 32/15).

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

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

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

In questa fase, il Ministero controlla che al presentatore indicato nell'offerta sia associata la firma digitale utilizzata per firmare il file dell'offerta XML. **Il modulo web "Offerta Telematica" rende, quindi, disponibile la busta dell'offerta in formato zip.p7m (es. "offerta1234567.zip.p7m"). Il presentatore recupera la busta dell'offerta completa (in formato zip.p7m) tramite URL e chiave di accesso che trova al termine della compilazione dell'offerta telematica. Il file -in formato zip.p7m- dovrà essere inviato nei termini previsti, al Ministero tramite pec all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. Si raccomanda di**

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

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

L'OFFERTA D'ACQUISTO

L'OFFERTA DI ACQUISTO È IRREVOCABILE E DEVE CONTENERE:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito di aggiudicazione e prima del versamento del saldo prezzo); invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta.
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite PEC (*posta elettronica certificata) per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- -in caso di domanda presentata da soggetto che agisce quale legale rappresentante di una società dovrà essere allegato certificato della C.C.I.A.A., dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, ovvero la procura e la delibera che giustifichi i poteri;
- L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art.579 ultimo comma cpc;

L'offerta di acquisto deve inoltre contenere:

- Indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero, o altro dato identificativo del lotto;

- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima ammissibile (pari al 75% del prezzo base);
- il termine per il versamento del saldo prezzo (**detto termine soggetto a sospensione nel periodo feriale) non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; in caso di omessa indicazione del termine o nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine superiore ai gg 120, il termine per il saldo prezzo sarà comunque da considerarsi come indicato nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione;**
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- **la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, qualora non venga fornito dall'istituto di credito il numero CRO, dovranno essere riportati i caratteri compresi dal SESTO al SEDICESIMO del codice identificativo del bonifico;**
- **il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico**;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste. Si precisa che **quest'ultima modalità di trasmissione dell'offerta, ovvero,** a mezzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/15 **sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015);**
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico "
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito di aggiudicazione e prima del versamento del saldo prezzo); invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il

partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta.

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

CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma **PARI AD ALMENO IL DIECI PER CENTO (10%) DEL PREZZO OFFERTO,** esclusivamente tramite **bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente bancario intestato a: "TRIBUNALE MASSA PROC. 123-2018 RGE"** al seguente **IBAN: IT14B0617524515000081124580**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Tribunale di Massa procedura esecutiva immobiliare R.G. 123/18 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 delibazione sulle stesse, il sottoscritto professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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

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

ESAME DELLE OFFERTE

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

IN CASO DI UNICA OFFERTA AMMISSIBILE

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta ammissibile:

- se l'offerta sarà pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

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

- in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente in verbale):

- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso il professionista sottoscritto pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà

la circostanza al giudice dell'esecuzione.

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

IN CASO DI PRESENTAZIONE DI PIU' OFFERTE AMMISSIBILI

- Il Professionista procederà ad avviare - gara telematica con modalità SINCRONA –

- Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità **sincrona** sul prezzo offerto più alto, secondo il sistema dei plurimi rilanci, anche in presenza di due o più offerte di identico importo; la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute; i rilanci verranno formulati esclusivamente in via telematica nella medesima unità' di tempo e con la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura e di tutti gli offerenti.
- Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.
- In particolare i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line offerte in aumento tramite area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara; l'aumento minimo del rilancio sia in misura pari ad Euro 1.000,00 per gli immobili con valore d'asta fino a Euro 50.000,00; ad Euro 2.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 50.000,00 sino ad Euro 120.000,00; ad Euro 3.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 120.000,00 sino ad Euro 200.000,00; ad Euro 5.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 200.000,00 e sino ad euro 500.000,00; ad euro 10.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 500.000,00.
- **La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (3 minuti) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.**
- **Alla conclusione della gara, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):
- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;

- a parità, altresì, di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Il professionista procederà infine come segue:

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

Il sottoscritto Delegato alla vendita dispone, nel caso in cui non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito, o le stesse siano inefficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c., oppure qualora si verifichi una delle circostanze previste dall'art. 572 comma 3 c.p.c. o la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, e in mancanza di domande di assegnazione, la convocazione delle parti dinnanzi a sé per il medesimo giorno **20.11.2020 ore 11,00** ove, disporrà in ordine ai futuri esperimenti di vendita secondo le direttive impartite nell'ordinanza di vendita e delega.

SI PRECISA:

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

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

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

permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita ;

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

SALDO PREZZO e SPESE DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà depositare **mediante bonifico bancario** sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta, con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine del bonifico, **oppure** potrà consegnare al professionista delegato un assegno **circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Massa Procedura Esecutiva Immobiliare RG. 123/18".** 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 RG 123/18" detto termine (soggetto a sospensione nel periodo feriale) non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; in caso di omessa indicazione del termine o nel caso i cui nell'offerta sia indicato un termine superiore ai gg 120 , il termine per il saldo prezzo sarà comunque da considerarsi come indicato nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione.**

Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro e/o IVA, (se e del caso sia dovuta come per legge) ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato *ex* art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista). Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, ed il professionista delegato fisserà una nuova vendita.

Si precisa che se il prezzo che si ricava dalla nuova vendita è pari o superiore a quello della vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente subisce esclusivamente la confisca della cauzione. Nell'ipotesi in cui il prezzo che si ricava dalla nuova vendita, unito alla cauzione confiscata, è inferiore a quello conseguito nella vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto anche al pagamento della differenza, ai sensi del secondo comma dell'art. 587 cpc, tra il prezzo di aggiudicazione della vendita precedente e quello della nuova vendita unito alla cauzione confiscata.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario. In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

*** *** *** ***

Ove il creditore 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 Avv. ANNA MARIA GIANNECCHINI.

Si informa inoltre che giusta delega del Giudice dell'esecuzione **il sottoscritto Avv. ANNA MARIA GIANNECCHINI è stata, altresì, nominata custode giudiziario** dei beni oggetto di vendita in sostituzione del debitore.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode, **Avv. ANNA MARIA GIANNECCHINI,** C.F. GNNNMR59S64B832R, con studio in Marina di Carrara Via A. Maggiani n. 104 (tel. e fax n. 0585 / 632181 – cell. 348/7823808) mail: agiannecchini@tiscali.it PEC avvannamariagiannecchini@cnfpec.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;

- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

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

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

Massa li, 29.07.20

Il Professionista Delegato

Avv. Anna Maria Giannecchini