

# TRIBUNALE DI MASSA

R.G.V.G. nr. 2108/2017

Giudice Delegato: Dr. Alessandro Pellegri

Curatore-Delegato alla vendita: Avv. Jacopo Giovanni Valente Cancogni

\*\*\*

## AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto Avv. Jacopo Giovanni Valente Cancogni, nominato curatore dell'eredità giacente R.g.v.g. 2108/207,

-visto il decreto emesso dal Collegio del Tribunale di Massa del 14.09.2019 con cui è stata autorizzata la vendita del bene immobile facente parte della predetta eredità giacente;

vista l'ordinanza di vendita del 03.02.2020;

visto il provvedimento di nomina a professionista delegato alla vendita del bene immobile del *de cuius*;

### DISPONE CHE

Innanzi a se, **in data 22 Gennaio 2021 ore 11,00**, presso il **Tribunale di Massa, Piazza De Gasperi, Palazzo di Giustizia, piano 1, aula udienze civili, o altra disponibile**, con le modalità e condizioni appresso indicate, avrà luogo **la vendita senza incanto con modalità telematica sincrona** del seguente compendio immobiliare:

Lotto Unico

Valore dell'immobile da perizia: euro 87.000,00

**Prezzo base dell'immobile nello stato in cui si trova euro: 76.700,00**

Offerta minima ritenuta ammissibile euro: 57.525,00

Offerta minima in aumento: euro 2.000,00

### **LOTTO UNICO:**

Diritto di 1/1 di piena proprietà:

Unità immobiliare ad uso ufficio sita nel Comune di Carrara (Ms), individuata all'Agenzia dell'Ufficio Provinciale di Massa Carrara-Servizi Catastali: Catasto: Comune

di Carrara Catasto Fabbricati, Foglio n. 103, Mapp. N. 479, Sub.1, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 2,5, mq, rendita € 99,42;

### **Descrizione**

L'immobile in oggetto occupa una porzione del piano terra di un fabbricato condominiale pluripiano di non recente costruzione inserito nel tessuto urbano caratterizzato da palazzine residenziali con locali a piano terra adibiti ad attività commerciali, in gran parte di vecchia costruzione o risalenti agli anni '50/'70.

L'immobile ubicato nel centro di Marina di Carrara (MS), in Via Alfio Maggiani n. 67 è servito da tutte le necessarie infrastrutture e servizi pubblici e commerciali (uffici comunali, banche, poste, negozi ecc..).

Nello specifico si tratta di un piccolo appartamento accessibile dall'andito d'ingresso del condominio, costituito da due vani adibiti ad abitazione tra loro contigui con piccolo corridoio e disimpegno con attiguo bagno.

Le finestre dei due vani, destinati rispettivamente a soggiorno e camera, protette da avvolgibili, si affacciano su un cortiletto interno condominiale mentre il bagno è privo di illuminazione diretta. All'interno del soggiorno è presente un piccolo angolo cottura che da una ricognizione visiva risulta sprovvisto di cappa di aspirazione fumi.

Le stanze di tutto l'appartamento presentano pareti e soffitti intonacati e tinteggiati mentre la pavimentazione è costituita da piastrelle in monocottura. Il bagno rifinito con pavimenti e rivestimenti in piastrelle di marmo è dotato di lavandino, wc e doccia a pavimento. I serramenti esterni sono affidati a finestre in legno verniciato, corredate di avvolgibili mentre le porte interne sono in legno tamburato di tipo commerciale e vetro; il tutto appare vetusto e fatiscente.

Gli impianti elettrico ed idraulico sono interamente sotto traccia, l'impianto di riscaldamento è assente. Il riscaldamento viene prodotto da generatore di calore autonomo, nella fattispecie sono presenti due radiatori elettrici dislocati nei vani utilizzati a camera e cucina. L'acqua calda è garantita da un piccolo Boiler elettrico collocato in una parete del bagno.

Si precisa che relativamente all'impiantistica idraulica ed elettrica non è stato rinvenuto nessun certificato di conformità o collaudo.

La superficie netta complessiva dell'abitazione è pari a mq 38,80 mentre quella lorda è di circa mq 47,00 mq.

### **Manutenzione e stato di conservazione**

Dagli accessi sia del custode che del Ctu, si fa presente che l'immobile versa in stato di manutenzione e conservazione "scadente". Dai sopralluoghi effettuati, e dalle dichiarazioni raccolte durante il primo accesso emerge che risulta chiuso e non abitato da moltissimi anni. Sono presenti muffescenze avanzate sia sulle murature verticali che sui soffitti e copertura. Gli intonaci sia interni che esterni presentano fioriture e distacchi.

Da ragionevoli valutazioni il degrado rilevato all'interno dell'immobile costituente oggetto della eredità giacente è da ritenersi una conseguenza diretta derivante da una perdita d'acqua sulla della colonna di scarico condominiale, che ad oggi è stata riparata. Pertanto, lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile è da considerarsi all'attualità scadente.

Ad ogni buon conto il Ctu, ha quantificato l'entità dei danni subiti dall'immobile che ha determinato in complessivi euro 13.700,00; costi che sono stati detratti dal valore attuale di mercato dell'immobile in condizioni di normalità fissato dal Ctu in euro 87.000,00 e che pertanto hanno portato a fissare il prezzo base di vendita in euro 76.700,00.

#### **Conformità urbanistica**

Il Ctu Architetto Luca Martini, dalle ricerche effettuate, e dalla consultazione di tutti gli atti intervenuti nel tempo comportanti il trasferimento della proprietà dell'immobile in oggetto, ha rilevato che il fabbricato di cui fa parte l'immobile risulta avere una destinazione d'uso ad ufficio ed è stato dichiarato abitabile con decorrenza dal 15/04/1957, "così come risulta dalla dichiarazione del Sindaco del Comune di Carrara in data 12/04/1957", di cui però non è stato possibile reperire la copia.

In merito allo stato di fatto dell'immobile il Ctu ha rilevato che risulta conforme all'elaborato grafico allegato all'Atto di Assegnazione divisionale del 06/01/1958.

#### **Possibilità di cambio di destinazione da uso ufficio ad abitazione**

Il Ctu ha riferito nel proprio elaborato peritale (da intendersi qui integralmente trascritto e riportato) che l'immobile potrebbe essere trasformato all'uso abitativo a seguito di interventi edilizi finalizzati ad ottenere un alloggio monolocale per due persone la cui superficie utile richiesta è di mq 38.

#### **Conformità Catastale**

Riguardo la conformità catastale il Ctu ha rilevato che lo stato di fatto dell'immobile in esame è conforme alla planimetria catastale depositata e che non sussistono difformità

rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e/o da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

Tuttavia corre l'obbligo di segnalare che per le ragioni sopra evidenziate la destinazione d'uso indicata in catasto non è corretta, si ritiene quindi che la categoria dell'immobile debba essere rettificata da A/4 a A/10 .

### **Gravami**

Dalle Ispezioni Ipotecarie eseguite presso la Direzione Provinciale di MASSA CARRARA Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare sull'immobile in oggetto risultata una

Trascrizione pregiudizievole del 06/03/2015, Registro Particolare n. 1348 e Registro Generale n. 1719 – trattasi di Atto Escutivo o cautelare del 26/02/2015, Verbale di Pignoramento Immobili, repertorio 446/2015,

\*\*\*\*\*

Per il resto, si rimanda a tutto come meglio descritto nella perizia in atti e suoi allegati a firma dell'Esperto Architetto Luca Martini, che si intende qui integralmente richiamata e trascritta.

### **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

- la vendita ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.
- la vendita è a corpo e non a misura. Qualsivoglia differenza, anche di misura, non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- la vendita 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, 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.

- non è prevista la emissione di un decreto di trasferimento, ma l'atto conclusivo della procedura consiste nel verbale di aggiudicazione definitivo ex art. 191 disp.att. c.p.c., poiché, secondo la Cassazione dell' 8 marzo 1995 n. 10587 *“deve ritenersi che la vendita dei beni ereditari si conclude col processo verbale predetto, equivalente dell'atto notarile”* e che pertanto il delegato procederà, in fase di aggiudicazione a redigere un verbale di aggiudicazione provvisorio esente da registrazione;

- a seguito del saldo prezzo e saldo spese (descritte al punto 8.4.1 lettera d dell'ordinanza di vendita del 03.02.2020 *“Saranno poste a carico del medesimo aggiudicatario, oltre agli onorari notarili, anche tutte le spese conseguenti alla vendita, gli oneri fiscali, compresa l'Iva se dovuta, e quelli legati alla registrazione e trascrizione dell'atto di trasferimento, i cui importi, modalità di pagamento e tempi saranno comunicati dal Curatore*), vedrà redatto atto notarile che sia contemporaneamente verbale di aggiudicazione definitivo ed un atto pubblico (annotato a repertorio e conservato a raccolta e chiaramente assoggettato a registrazione, trascrizione e voltura), con l'intervento del curatore dell'eredità giacente come parte venditrice, l'intervento dell'aggiudicatario come parte acquirente, degli eventuali difensori di tali soggetti e ove lo desiderino anche con l'intervento dei creditori iscritti;

- l'atto/verbale di aggiudicazione definitivo redatto dal Notaio (che, stante le peculiarità del caso di specie verrà designato dal curatore e le cui spese saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario) dovrà contenere, oltre ai contenuti minimi dell'atto notarile, anche le ulteriori indicazioni previste dall'art. 126 c.p.c.;

- a differenza delle esecuzioni immobiliari, la vendita non comporta la liberazione dell'immobile dalle ipoteche e/o delle trascrizione di pignoramenti e/o di altro vincolo col verbale di aggiudicazione definitivo/atto notarile che lo assegna;

- nel caso di privilegi iscritti, saranno i titolari degli stessi a dover prestare il loro assenso alla cancellazione;

- nel caso di rifiuto alla cancellazione il Curatore provvederà formare lo stato di graduazione o piano di riparto; e così: - rendere possibile al Giudice delegato di informare il collegio e così procedere in composizione collegiale alla emissione del decreto di purgazione

- la liberazione dell'immobile, laddove occupato da terzi senza titolo opponibili,

sarà effettuata a cura del custode giudiziario e a spese della procedura, sino alla approvazione del progetto di distribuzione, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri;

- non viene data nessuna garanzia per la conformità degli impianti a servizio degli immobili.
- 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 e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario;

### **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)**

**DELEGATO ALLA VENDITA E CUSTODE: Avv. Jacopo Giovanni Valente  
Cancogni**

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

Le offerte di acquisto ed i relativi documenti allegati dovranno essere depositate **entro le ore 23:59 del giorno antecedente a quello dell'udienza di vendita e, quindi, entro le ore 23:59 del giorno giovedì 21 Gennaio 2021** (il termine per la formulazione delle offerte dovrà avere come scadenza sempre un giorno non festivo ad esclusione del sabato).

L'offerta dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche, personalmente ovvero a mezzo di avvocato a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c. tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) (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 inammissibilità, deve essere sottoscritta con firma digitale, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta e 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 del 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 D.P.R. 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 (**tale seconda modalità di sottoscrizione e 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 del 2015**).

### **ATTENZIONE**

### **PRECISAZIONI**

Gli interessati all'acquisto - escluso i 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.

**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”). A questo punto, il modulo web “Offerta Telematica” elabora i dati iscritti 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](mailto: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](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. (c 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 intestato a **PROC 2108 2017 RGAVG TRIB MS c/o Curat. Cancogni Jacopo Banca Carige filiale di Massa con coordinate bancarie Iban IT05Q0617513602000081794080**. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale "PROC 2108 2017 RGAVG TRIB MS 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](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 - 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 online 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 di aggiudicazione provvisorio esente da registrazione. 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.

Nel caso in cui non siano proposte offerte di acquisto entro il termine stabilito nell'avviso di vendita o le stesse siano inefficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c. oppure qualora si verifichi una delle condizioni previste ai sensi dell'art. 572 c.p.c. o la vendita non abbia luogo per qualsiasi ragione, il Curatore procederà ad effettuare nuovi esperimenti di vendita secondo le direttive di cui alla presente ordinanza e previa determinazione di un prezzo base d'asta di volta in volta inferiore del 25% a quello precedente.

**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 del prezzo (detratto di quanto 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 ai professionisti un assegno circolare non trasferibile intestato a **“PROC 2108 2017 RGA VG TRIB MS”** oppure tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita dandone esplicita comunicazione ai professionisti.

In tale ultimo caso il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **“PROC 2108 2017 RGA VG TRIB MS”**; detto termine (soggetto a sospensione nel periodo feriale) non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione; in caso di omessa indicazione del termine o nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine superiore a 120 giorni, il termine per il saldo prezzo sarà comunque da considerarsi come indicato nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione.

Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle 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, ivi comprese spese di trascrizione e voltura.

La stipula dell'atto/verbale di aggiudicazione definitivo sarà redatto a cura di Notaio designato dal Curatore fra gli iscritti al distretto notarile di La Spezia e Massa. Si precisa ancora un volta che rimangono a carico dell'aggiudicatario gli onorari notarili ed oneri connessi.

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa; i professionisti procederanno a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita.

Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

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

In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Ove il creditore 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, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi 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.

I professionisti provvederanno ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 del 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 Curatore - professionista delegato Avv. Jacopo Giovanni Valente Cancogni. Si informa inoltre che giusta delega del Giudice il sottoscritto curatore **avv. Jacopo Giovanni Valente Cancogni è stato, altresì, nominato custode giudiziario** del bene oggetto di vendita.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio oggetto di vendita contattando il Custode, C.F. CNCJPG84E15G628Z, pec avv.cancogni@pec.it email jacopo.cancogni@gmail.com, con studio in Massa, Via Vincenzo Giudice già Via F. Crispi n.11 (telefono 0585 47744).



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 dell'ordinanza di vendita delegata del 03.02.2020, 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 delle Vendite Pubbliche", sui siti: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e relativi servizi correlati [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) e sulla relativa sezione Aste Giudiziarie del Tribunale di Massa [www.tribunalemassa.it](http://www.tribunalemassa.it) nonché sui quotidiani "Il Sole 24 ore", "La Nazione" edizione di Massa Carrara nelle pagine locali dedicati alle vendite giudiziarie del Tribunale di Massa, il Sole 24 ore pagina nazionale dedicata al Tribunale di Massa, su Free press "Rivista Aste Giudiziarie Tribunale di Massa" e "Rivista Aste Giudiziarie ed. Lombardia" e nei servizi di pubblicità complementare: [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) e servizio "Gestionale Aste";

Massa, 30.09.2020

**Il Curatore nonché Professionista Delegato**

*Avv. Jacopo Giovanni Valente Cancogni*