

**ANNALISA
NICOLAI**

CN = NICOLAI
ANNALISA
C = IT



TRIBUNALE DI MASSA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE 51/2017

GIUDICE: D.SSA ELISA PINNA

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Annalisa Nicolai

DELEGATO ALLA VENDITA: Avv. Annalisa Nicolai

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON GARA

SINCRONA TELEMATICA

La sottoscritta avv. Annalisa Nicolai, C.F.: NCLNLS71S50B832V con studio in Carrara, Via Roma n° 7 (tel. 0585/73640 fax- 1782754320 cell 347/6218313) mail: annalisanicolai@gmail.com, PEC avvannalisanicolai@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 **21 MAGGIO 2021 ore 9.00**, presso il Tribunale di Massa Piazza De Gasperi 1, Palazzo di Giustizia, piano 1, presso l'aula delle udienze civili, o altra eventuale, procederà alla

vendita telematica **sincrona** tramite la piattaforma www.garavirtuale.it, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

LOTTO UNICO

PREZZO BASE: € 105.743,00

(EURO centocinquemilasettecentoquarantatre/00)

Offerta minima ammissibile € 79.307,00

(EURO settantanovemilatrecentosette/00)

Rilancio minimo di gara € 2.000,00

(EURO duemila/00)

Descrizione lotto

Diritto 1/1 della piena proprietà di grosso fabbricato e di vari appezzamenti di terreni, la cui superficie catastale è di circa mq 59.551. I terreni e il fabbricato formano un unico corpo anche se alcune porzioni sono fisicamente separate. Trattasi di fabbricato su tre piani catastalmente suddiviso in due unità residenziali ed un vano garage ma di fatto trattasi di una sola grande unità. Il fabbricato presenta due ingressi principali. Al piano terra a destra guardando il prospetto ovest un garage con ingresso indipendente, procedendo verso sinistra quattro locali posti in linea e comunicanti direttamente tra loro ed accessibili dall'esterno tramite due ingressi posti alle estremità uno sul prospetto ovest e l'altro sul prospetto nord. Il piano primo è composto da: due camere con balconcino sul prospetto ovest; due bagni con box doccia in comune (box doccia con due accessi) quello più grande ha anche la vasca da bagno; un ampio soggiorno; una cucina con accesso anche dall'esterno sul prospetto nord; un ingresso con accesso tramite un breve ballatoio sul prospetto sud che collega il piano al giardino. Il piano secondo è composto da: disimpegno, cucina, salotto, due camere di cui una mansardata, bagno accessibile dalle camere, ripostiglio aperto sul corridoio, terrazza a tasca sulla copertura del fabbricato minore di due piani fuori terra su cui si apre un sottotetto. Gli impianti sono privi di certificazioni e ad un esame a vista sembrano

in cattive o pessime condizioni e rimaneggiati nel tempo. Ad alcune decine di metri dal fabbricato lato ovest si trovano alcuni manufatti minori, pollaio e porcilaia, ricoveri per animali da cortile, in muratura e in cattivo stato di conservazione.

Tali fabbricati non risultano accatastati e dovranno essere demoliti. Il fabbricato principale risulta circondato da terreni di varia natura a destinazione agricola oggi incolti e ricoperti in parte da aree boscate sterpagli, rovi o prato. I terreni formano un unico corpo compreso il fabbricato corpo A, ma catastalmente sono divisi in due parti dalla strada vicinale di Cà da Monti che in prossimità del fabbricato cambia nome in strada vicinale di Nava. Sul posto la strada vicinale non è visibile; nello stato di fatto il terreno risulta attraversato da una strada sterrata che distribuisce ad alcuni fabbricati in zona e alle proprietà limitrofe; detta strada non è riportata nella mappa, ma è indicata nella carta tecnica regionale e negli strumenti urbanistici. Detta strada non corrisponde nemmeno in parte alla strada vicinale di cui sopra riportata nella mappa catastale.

Condizioni generali dell'immobile: il fabbricato è in mediocri condizioni di manutenzione e necessita pertanto di lavori di ristrutturazione di tipo pesante con interventi rilevanti anche a livello strutturale. Dei vari problemi riscontrati quello più evidente sono le molte lesioni presenti nel fabbricato, dovute ad una serie di concause. Le sopraelevazioni e la realizzazione delle nuove coperture e dei nuovi solai in latero cemento hanno aumentato notevolmente i carichi sulla muratura in pietra della porzione originaria e sulle vecchie fondazioni e conseguentemente il carico sul terreno sottostante. Lesioni di entità diversa sono presenti in tutto il piano terra ma il fenomeno più vistoso e preoccupante lo si riscontra nelle murature lato sud del fabbricato e in particolare nell'angolo sud –ovest.

Sono stati eseguiti relazione geologica e indagini geotecniche da parte del Geologo Francesco Giusti.

Le indagini hanno confermato l'assenza di movimenti franosi gravitativi e una situazione di stabilità anche se con valori poco superiori all'equilibrio. Per un approfondito esame dei risultati ottenuti e delle modalità di esecuzione delle indagini si rimanda alla dettagliata relazione del Geologo Giusti Francesco. in atti.

Dati catastali:

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Bagnone loc. Cà di Nava(MS) al:

Corpo A

1) Foglio **63**, mappale **160**, sub. **1**, piano T, cat. C/6, classe 5, mq 21, superficie mq 34, rendita catastale €

68,33;

- 2) Foglio **63**, mappale **160**, sub.2, piano T-1, cat. A/4, classe 6, consistenza vani 8,5, superficie totale mq 278, rendita 570,68;
- 3) Foglio **63**, mappale **160**, sub. **3**, piano T.2, categoria A/4, classe 6, consistenza vani 7, superficie totale mq 278, rendita € 469,98.

Corpo B

- Terreni agricoli censiti al N.C.T. del Comune di Bagnone, loc. Cà di Nava (MS) al:
- 4) zona censuaria Bagnone, Foglio **63**, mappale **212**, qualità sem. arb., classe 4, superficie catastale mq 11.290, reddito dominicale € 17,49, reddito agrario € 8, 75;
- 5) sezione censuaria Bagnone, Foglio **63**, mappale **161**, qualità sem. arb., classe 4, superficie catastale mq 2.412, reddito dominicale € 3,74, reddito agrario € 1,87;
- 6) sezione censuaria Bagnone, Foglio **63**, mappale **159**, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale mq 7.120, reddito dominicale € 16,55, reddito agrario € 11,03;
- 7) sezione censuaria Bagnone, Foglio **63**, mappale **90**, qualità prato, classe 3, superficie catastale mq 340, reddito dominicale € 0,53, reddito agrario € 0,44;
- 8) sezione censuaria Bagnone, Foglio **63**, mappale **92**, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale mq 1.404, reddito dominicale € 3,26, reddito agrario € 2,18;
- 9) sezione censuaria Bagnone, Foglio **63**, mappale **95**, qualità cast. frutto, classe 4, superficie catastale mq 11.242, reddito dominicale € 3,48, reddito agrario € 2,90;
- 10) sezione censuaria Bagnone, Foglio **63**, mappale **198**, qualità prato, classe 4, superficie catastale 1.196, reddito dominicale 0,99, reddito agrario 0,74;
- 11)sezione censuaria Bagnone, Foglio **63**, mappale **199**, qualità semin. arb., classe 5, superficie catastale 17.414, reddito dominicale € 8,99, reddito agrario € 8,99;
- 12) Sezione censuaria Bagnone, Foglio **63**, mappale **200**, qualità prato, classe 4, superficie catastale mq 1.969, reddito dominicale € 1,63, reddito agrario € 1,22;
- 13) sezione censuaria Bagnone, Foglio **63**, mappale **207**, qualità sem. arb., classe 5, superficie catastale mq 5.164, reddito dominicale € 2,67, reddito agrario € 2,67.

Si precisa, ai sensi del certificato di destinazione urbanistica in atti, che la zona interessata è sismica e quindi soggetta alle prescrizioni della L. 64 del 02.02.74 e s.m.i.; le previsioni urbanistiche del Comune di Mulazzo riguardanti le aree interessate per effetto degli strumenti urbanistici vigenti, sono le seguenti:

- 1) Fg 63, mapp. 90-92-95-159-160-161-198-207-212: in zona "E2" Aree a prevalente funzione agricola, ai sensi dell'articolo 35 delle norme del vigente R.U. e delle norme del Regolamento 63/R di cui al D.P.G.R.

Toscana 25.08.16 (Regolamento di attuazione dell'articolo 84 della L.R. 65/14 contenente disposizioni per la qualità del territorio rurale).

- 2) Fg 63, mapp. 199-200 in parte zona "E2" Aree a prevalente funzione agricola di cui al punto 1 e in parte in zona "E1" Aree a esclusiva funzione agricola, ai sensi dell'articolo 34 delle norme del vigente R.U. e delle norme del citato Regolamento 63/R.
- Le aree sopraelencate sono sottoposte a vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. 3267/1923 e/o in quanto aree boscate e/o in quanto ricadenti in zona PG2 (pericolosità geomorfologica media) o zona PG4 (pericolosità geomorfologica molto elevata) ai sensi del vigente P.A.I. _Piano Stralcio Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Interregionale del Fiume Magra.
- Le aree sopraelencate 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 comma 1 lettera g) boschi e foreste.
- Le aree di cui al Fg. 63 mapp. 95-90-161-199-200 sono occupate in parte da viabilità esistente.
- Le aree sopraelencate (esclusa la particella 159) ricadono in parte o per intero nell'ambito di salvaguardia "MS"-Corridoio di salvaguardia per la programmazione sovracomunale ai sensi dell'art. 59 delle norme del vigente R.U. allegato al certificato di destinazione urbanistica.

CONFINI

Il garage confina con area libera su terreno di pertinenza a sud; con la strada vicinale "Cà da Monti" a ovest, cantina del sub.2 a nord e a est.

L'appartamento sub.2 piano primo confina con: area libera su terreno di pertinenza a sud, a ovest e a nord; terrapieno a est. sotto la cantina stesso subalterno, la cantina del sub.3 e il garage. La cantina sub.2 al piano terra confina: a est con il terrapieno; a nord con cantina sub.3 e area libera su corte di pertinenza; a Ovest con cantina sub.3, area libera su strada vicinale "Cà da Monti" e garage sub.1.

L'appartamento al secondo piano sub. 3 confina con : area libera su terreno di pertinenza su tutti i lati, sotto il sub. 2. La cantina al piano terra confina con: area libera su terreno di pertinenza a nord; strada vicinale "Cà di Monti" a ovest, cantina sub. 2 a sud; cantina sub. 2 e area libera su terreno di pertinenza a est; sopra sub. 2.

Nella planimetria catastale il fabbricato nel suo insieme a ovest confina con la strada vicinale "Cà da Monti" che in prossimità del fabbricato cambia nome in strada vicinale di Nava. Di detta strada sul posto non vi sono tracce e l'area veniva utilizzata come corte.

CONFORMITA' CATASTALE

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- alcune differenze nell'andamento delle pareti e nell'esatta posizione di alcune aperture;
- errata indicazione della scala interna;
- mancata indicazione della soffitta accessibile dal terrazzo a tasca del sub. 3; di fatto le due unità sub. 2 e sub. 3 sono tra loro comunicanti sia tramite la scala interna che al piano terra. Inoltre a livello urbanistico non è stato rinvenuto nessun atto di autorizzazione al frazionamento in due unità residenziali; fino al 24/05/2001 il bene era identificato come una sola unità A/4 di 19 vani. Le predette irregolarità sono sanabili mediante la presentazione di nuove planimetrie conformi allo stato di fatto e fusione delle due unità.

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione interna, diversa consistenza, modifiche di alcune aperture e frazionamento in due unità.

Le planimetrie catastali sono sostanzialmente conformi allo stato di fatto dei luoghi ad eccezione di alcune lievi differenze sull'andamento e nello spessore di alcune pareti e sull'esatta posizione di alcune aperture, mancata indicazione di altre. Diversamente la scala interna risulta nelle planimetrie catastali a servizio della sola unità sub. 2; sembra infatti essere indicata una parete di chiusura alla sommità delle scale al secondo piano, anche se chiaramente indicata; inoltre nella planimetria del sub. 3, la scala non doveva essere indicata o diversamente avrebbe dovuto essere indicata come scala comune a tutte le unità.

Nello stato di fatto la scala è accessibile da tutti i piani e le cantine sono di fatto tutte comunicanti tra di loro. La soffitta accessibile dalla terrazza a tasca del sub. 3 non è riportata in planimetria.

Note generali: L'area di pertinenza su cui insiste il fabbricato, composto dalle sopra riportate unità immobiliari, ha una superficie catastale complessiva di mq. 742. Al N.C.T. il terreno risulta ente urbano privo di rendita. Il fabbricato nel suo insieme confina con terreno di pertinenza a nord, est e sud, mentre a ovest confina con la strada vicinale Cà da Monti che in prossimità del fabbricato cambia nome in strada vicinale di Nava. Di detta strada sul posto non vi sono tracce e

l'area veniva utilizzata come corte. **Si precisa che l'area occupata dal tracciato dello stradello non è di proprietà degli esecutati e pertanto non rientra tra i beni pignorati e non sarà oggetto di trasferimento.** Il tracciato della strada così come riportato nella mappa Catastalmente divide la proprietà in due parti.

Note sulla conformità catastale: Il compendio immobiliare risulta in catasto diviso in due parti dalla strada Vicinale di cui sopra non più visibile sul posto mentre nello stato di fatto per quanto rilevabile dalla sovrapposizione della carta tecnica regionale con la mappa catastale e con tutti i limiti del caso, la proprietà è divisa dalla strada sterrata, che divide in due la particella nn.95, 161, 200, 199.

I confini catastali del compendio considerando la strada vicinale che divide in due la proprietà sono i seguenti. Il corpo ad ovest della strada vicinale formato dalle particelle nn. 159, 212, 207 confina a est. e a sud-est con strada vicinale; da ovest a nord con le particelle nn. 197, 159, 156, 80, 88; il corpo ad est della strada vicinale formato dalle particelle nn. 95, 92, 90, 161, 199, 200, 198 confina con: strada vicinale a ovest e nord ovest, altra strada vicinale Bagnone Castiglione a nord est; particelle nn. 94, 167, 165, 218, 163, 162, 202, 201, 234, 259, 258, 233; tutte del fg.63.

PRATICHE EDILIZIE

Risultano le seguenti pratiche edilizie.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Cà di Nava.

Numero pratica: **145 del 1986**

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Manutenzione straordinaria e restauro fabbricato ad uso civile abitazione.

Oggetto: Ristrutturazione.

Presentazione in data 01/12/1986 al n. di prot. 5516.

Rilascio in data 18/05/1987 al n. di prot. 33/87.

L'agibilità non è mai stata rilasciata risulta data contestualmente alla pratica 57SA del 1986.

NOTE: Non è stata rintracciata la chiusura lavori.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Cà di Nava, Cà di Nava

Numero pratica: **118 del 1987**

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera.

Per lavori: Manutenzione straordinaria e restauro fabbricato ad uso civile abitazione – Variante.

Oggetto: Ristrutturazione.

Presentazione in data 30/09/1987 al n. di prot. 4213.

Rilascio in data 26/10/1987 al n. di prot. 1.

L'agibilità non è mai stata rilasciata risulta data contestualmente alla pratica 57SA del 1986.

NOTE: Non è stata rintracciata la chiusura lavori.

NOTA: nell'autorizzazione in variante all'art. 4 -Prescrizioni speciali, viene riportato: "Si fa obbligo che per quanto riguarda gli accessi e le cancellate vengano concordati con l'Amministrazione Comunale e che facciano parte di un successivo provvedimento" questo in quanto alla variante era allegato un progetto per la loro realizzazione.

Nello stato di fatto esiste una recinzione verso strada che non ha nulla a che vedere con il progetto depositato trattandosi di pali con rete sciolta e cancelli.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Cà di Nava, Cà di Nava

Numero pratica: **57 SA del 29/06/86** Tipo

pratica: Permesso a costruire in sanatoria.

Per lavori: Ristrutturazione ed ampliamento.

Oggetto: Sanatoria ai sensi della L.28/02/1985 n.47 e succ. modificazioni.

Presentazione in data 29/04/1986 al n. di prot. 2170.

Rilascio in data 29/06/2007 al n. di prot. 143.

Abitabilità/agibilità in data 29/06/2007 al n. di prot. non riportato nella copia presente nel fascicolo.

NOTE: Nell'abitabilità si fa riferimento anche alle autorizzazioni n.33 del 15.05.1987 e alla variante n.01 del 26.10.87. Nella pratica di abitabilità si fa riferimento all'attestato di deposito n.6815 gr.3 del 08.10.87 ai sensi della legge 2.274 n.64 ai sensi dell'art.32 della L. n.68/88 e D.L. n.486 del 12.01.88 e successive modifiche ed integrazioni.

NOTE GENERALI:

In ordine al vincolo sismico, da ricerche svolte presso gli Uffici della Regione Toscana Ufficio del Genio Civile di Massa Carrara non risulta presentata la fine lavori nè il collaudo; inoltre la pratica è relativa esclusivamente ad opere di muratura riportate nell'Autorizzazione n.33 del 1987 e nella variante n.01 del 1987. Non sono state rinvenute pratiche relative alle opere di rifacimento dei solai e delle coperture nè pratiche relative alla costruzione dei muri di sostegno e contenimento in cemento armato di cui nella descrizione muri che insistono sulla particella 199 (corpo B). Non sono state rintracciate autorizzazioni o qualsiasi altra documentazione in merito alla costruzione dei ricoveri per animali presenti sulla particella 212, nè alcuna autorizzazione per la creazione del laghetto molto probabilmente artificiale (almeno nella dimensione attuale) che insiste quasi integralmente sulla particella 199).

Si precisa che la strada sterrata che conduce al compendio immobiliare è oggi interamente ricompresa nel "Corridoio di salvaguardia per la programmazione sovracomunale; dalle ricerche svolte presso il Comune di Bagnone, non rientra nell'elenco delle strade pubbliche. Negli atti di provenienza precedenti al quello del 17/01/2008, atto Notaio F. Zuccarino del 24/02/1975, rep. n. 143214 si fa riferimento a una servitù di passo derivante dall'atto Notaio Brunelli del 25/10/1971 rep. n. 12215 racc. n. 2641, trascritto a Pontremoli il 27/10/71 al rep. n. 992, atto con cui i beni, con maggiore consistenza, pervenivano al venditore. Nel suddetto atto si precisa tra l'altro che alla proprietà lì venduta si accede da via Provinciale Bagnone-Lusana- Licciana e viene costituita a partire da detta strada provinciale fino ad arrivare alla proprietà in oggetto servitù di passo. Viene prevista una servitù di passo della larghezza di metri sette circa che insisterà sulla limitrofa proprietà dei venditori. La costituzione viene concessa per gli immobili venduti. La strada doveva essere realizzata dagli acquirenti a minor danno per i venditori, questi si riservavano il diritto al passo su detta strada per sè e i loro aventi causa a qualsiasi titolo. All'atto non sono allegate planimetrie o estratti di mappa e pertanto non esistono grafici esplicativi; si precisa anche che con l'atto di cui sopra in venivano trasferiti altri beni oltre a quelli poi ceduti dal venditore con un passaggio

intermedio, agli esecutati; questi ulteriori terreni e fabbricati sono oggi raggiungibili attraverso il proseguo della strada sterrata che attraversa la proprietà passato il cancello. Il Regolamento Urbanistico del Comune di Bagnone riporta nella cartografia di progetto, un “Corridoio di salvaguardia per la programmazione sovra comunale” “MS” ai sensi dell’art. 59 delle norme del vigente R.U ossia un corridoio di salvaguardia per la realizzazione di un tratto di nuova viabilità che ricalca fedelmente il tracciato riportato nella cartografia tecnica regionale.

Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità nel fabbricato principale: vi sono alcune difformità nella distribuzione interna, alcune dovute a errori di rappresentazione nel disegno dei setti murari, altre difformità sono relative alla mancata chiusura o alla chiusura di porte interne ed esterne. Il terrazzo del primo piano è disegnato con uno sviluppo leggermente diverso sul prospetto sud. Nei progetti presentati non viene richiesta in forma esplicita il frazionamento in due unità, si parla soltanto di manutenzione e restauro di fabbricato ad uso civile abitazione e ristrutturazione del fabbricato mentre nel progetto si riporta una nuova cucina al posto di un locale di sgombero. Non essendo chiaramente prevista la creazione di una nuova unità residenziale e non essendo al momento possibile il frazionamento per gli edifici in zona “E” e con i vincoli attuali, in via prudenziale si ritiene di valutare il fabbricato come un'unica unità residenziale con autorimessa. E si prevede al capitolo sulla conformità catastale la fusione delle due unità: P1° e PT Sub 2 , P2° e P.T. Sub 3.

Regolarizzabili mediante: ricorso all’Art.209 -Accertamento di conformità e Art-182 – Accertamento di conformità in sanatoria per gli interventi realizzati nelle zone sismiche e nelle zone a bassa sismicità- della L.R. 65/2014.

Descrizione delle opere da sanare: Lievi modifiche alla distribuzione interna, chiusura e/o apertura di porte interne ed esterne, diverso andamento del terrazzo al primo piano.

Terreni agricoli

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità nei terreni per quanto al momento visibile: realizzazione di una parziale recinzione della proprietà con paletti e rete a maglia sciolta in alcuni tratti del confine o internamente alla proprietà in pessime condizioni e tre cancelli (per quanto visibile); due fabbricati minori ad uso ricovero per animali da cortile con tettoie e recinzioni e piccola vasca; a sud del fabbricato principale ad alcune decine di metri di distanza, laghetto artificiale di piccole dimensioni; non vi sono elementi per stabilire se del tutto o soltanto in parte artificiale. E' evidente l'intervento umano quantomeno per aumentarne la capacità, non sono stati rintracciati permessi o autorizzazione per la sua creazione o potenziamento. Per i muri di contenimento che insistono sui terreni del corpo B ma di fatto sono un tutt'uno col fabbricato principale si rimanda alle precisazioni fatte per il corpo A. Per dette opere, vista anche la pessima qualità e lo stato di conservazione, **se ne prevede la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi.**

Disponibilità del bene: libero.

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

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

PRECISA CHE

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

perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA SINCRONA

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

DISPOSIZIONI GENERALI

Le offerte di acquisto ed i relativi documenti allegati dovranno essere depositati, entro le ore 23.59 del giorno antecedente a quello della udienza di vendita sopra indicata ossia entro le ore 23.59 del giorno 20/05/2021 (termine per la formulazione delle offerte come avente scadenza sempre in un giorno non festivo).

L'offerta dovrà essere compilata tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia a cui è possibile **accedere dal portale www.garavirtuale.it** dalla scheda del lotto in vendita, **in ogni caso si precisa che Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".**

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all' art 6 comma 4 del DPR n° 68 del 2005. Il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta **(questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).**

ATTENZIONE

PRECISAZIONI

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

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

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

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

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

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

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 minorenni 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 alla Procedura Esecutiva Immobiliare N. 51/2017 R.G. ESEC. IMM. RI AVV NICOLAI ANNALISA al seguente IBAN IT49J0617524510000082534380**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Tribunale di Massa procedura esecutiva immobiliare R.G. 51/2017 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 (il termine per la formulazione delle offerte ha scadenza sempre in un giorno non festivo).

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; 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 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 **21 MAGGIO 2021 ore 9.00** ove, disporrà in ordine ai futuri esperimenti di vendita secondo le direttive impartite nell'ordinanza di vendita e delega.

SI PRECISA:

- che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**
- che nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministro della Giustizia ai sensi dell'art. 15 primo comma, D.M. n° 32/2015, l'offerta sia formulata mediante invio all'indirizzo a 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 Tribunale di Massa procedura esecutiva immobiliare RG 51/2017 Avv. Annalisa Nicolai**. 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 51/2017 Avv. Annalisa Nicolai. Il termine per il versamento del saldo prezzo (soggetto a sospensione nel periodo feriale) non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; in caso di omessa indicazione del termine o nel caso 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.**

Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro e/o IVA, (se e del caso sia dovuta come per legge) ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista). Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c. La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario. 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. Annalisa Nicolai.

Si informa inoltre che giusta delega del Giudice dell'esecuzione la sottoscritta **avv. Annalisa Nicolai 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. Annalisa Nicolai, **C.F.: NCLNLS71S50B832V**, con studio in Carrara, Via Roma n. 7 (MS) (tel. 3476218313-- fax 1782754320-) mail: annalisanicolai@gmail.com, PEC avvannalisanicolai@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 lo **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](http://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 24/02/2021

Il Professionista Delegato

Avv. Annalisa Nicolai