



## **TRIBUNALE DI MASSA**

**Procedura esecutiva immobiliare R.G. 225/2012**

**Giudice: Dott.ssa Elisa Pinna**

**Custode Giudiziario e Delegato alla vendita: Dott. Federico Santangeletta**

### **AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON GARA TELEMATICA SINCRONA**

**Il sottoscritto Dott. Federico Santangeletta**, C.F. SNTRFC63D25F023F, con studio in Massa Via San G.B. La Salle n. 33, Tel. 0585/813634 Fax 0585/1980457, mail: [esecuzioni@studiosantangeletta.it](mailto:esecuzioni@studiosantangeletta.it), Pec [federico.santangeletta@odc.ms.legalmail.it](mailto:federico.santangeletta@odc.ms.legalmail.it), nella qualità di Custode Giudiziario nonché 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 **21.05.2021** alle ore **11:00**, presso il Tribunale di Massa Piazza De Gasperi 1 -Palazzo di Giustizia, piano 1, presso l'aula delle udienze civili, o altra eventuale, procederà alla vendita telematica **sincrona** tramite la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), dei seguenti lotti, 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 26.02.2015, n. 32.

Tutti i Lotti del presente avviso fanno parte di un condominio denominato "Condominio Valentina B/1" sito nel Comune di Fosdinovo (MS), Via Malaspina n. 87.

#### **LOTTO N. 1**

**Prezzo base: € 3.375,00 (Euro tremilatrecentosettantacinque/00)**

**Offerta minima: € 2.532,00 (Euro duemilacinquecentotrentadue/00), pari al 75% del prezzo base**

**Cauzione: almeno il dieci per cento (10%) del prezzo offerto**

**Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (Euro mille/00)**

**Diritto reale posto in vendita: piena proprietà**

**Descrizione Lotto:** locale ad uso cantina, posto al piano seminterrato dell'edificio condominiale di cui fa parte ubicato nel comune di Fosdinovo, Via Malaspina e raggiungibile attraverso rampa carraia posta lato mare sul retro del condominio. La cantina, con superficie catastale di circa mq 11, ha forma regolare ed infisso di ingresso in lamierino di ferro. Il bene risulta identificato all'Agenzia del Territorio di Massa Carrara (MS), Catasto Fabbricati del Comune di Fosdinovo (MS) al Foglio 55, particella 1142, subalterno 1, categoria C/2, classe 3, consistenza 11 mq, Rendita Catastale Euro 26,13.

**Confini:** Il lotto confina lato mare con il mappale 1658, lato Liguria con il subalterno 8, lato Toscana con il mappale 1283 e lato monti con i subalterni 2 e 9, tutti del Foglio 55, salvo se altri.

**Disponibilità del Lotto:** occupato senza titolo, in corso di liberazione.

Si ritiene doveroso precisare che, relativamente a tale bene risulta trascritto in data 17.10.2011 reg. Part. 7051 un contratto preliminare di vendita a cui ha fatto seguito domanda giudiziale in forma specifica trascritta in data 17.06.2015 al reg. Part. n. 3565.

Le **spese condominiali** scadute, come da comunicazione dell'amministratore di condominio del 08.02.2021, ammontano ad Euro 361,78.

## **LOTTO N. 2**

**Prezzo base: € 2.813,00 (Euro duemilaottocentotredici/00)**

**Offerta minima: € 2.110,00 (Euro duemilacentodieci/00), pari al 75% del prezzo base**

**Cauzione: almeno il dieci per cento (10%) del prezzo offerto**

**Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (Euro mille/00)**

**Diritto reale posto in vendita: piena proprietà**

**Descrizione Lotto:** locale ad uso cantina, posto al piano seminterrato dell'edificio condominiale di cui fa parte ubicato nel comune di Fosdinovo, Via Malaspina e raggiungibile attraverso rampa carraia posta lato mare sul retro del condominio. La cantina, con superficie catastale di circa mq 7, ha forma

regolare ed infisso di ingresso in lamierino di ferro. Il bene risulta identificato all'Agenzia del Territorio di Massa Carrara (MS), Catasto Fabbricati del Comune di Fosdinovo (MS) al Foglio 55, particella 1142, subalterno 2, categoria C/2, classe 3, consistenza 7 mq, Rendita Catastale Euro 16,63.

**Confini:** Il lotto confina lato mare con il subalterno 1, lato Liguria con il subalterno 9, lato Toscana con il mappale 1283 e lato monti con il subalterno 3, tutti del Foglio 55, salvo se altri.

**Disponibilità del Lotto:** occupato senza titolo, in corso di liberazione.

Le **spese condominiali** scadute, come da comunicazione dell'amministratore di condominio del 08.02.2021, ammontano ad Euro 202,87.

### **LOTTO N. 3**

**Prezzo base: € 2.813,00 (Euro duemilaottocentotredici/00)**

**Offerta minima: € 2.110,00 (Euro duemilacentodieci/00),** pari al 75% del prezzo base

**Cauzione: almeno il dieci per cento (10%) del prezzo offerto**

**Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (Euro mille/00)**

**Diritto reale posto in vendita: piena proprietà**

**Descrizione Lotto:** locale ad uso cantina, posto al piano seminterrato dell'edificio condominiale di cui fa parte ubicato nel comune di Fosdinovo, Via Malaspina e raggiungibile attraverso rampa carraia posta lato mare sul retro del condominio. La cantina, con superficie catastale di circa mq 7, ha forma regolare ed infisso di ingresso in lamierino di ferro. Il bene risulta identificato all'Agenzia del Territorio di Massa Carrara (MS), Catasto Fabbricati del Comune di Fosdinovo (MS) al Foglio 55, particella 1142, subalterno 3, categoria C/2, classe 3, consistenza 7 mq, Rendita Catastale Euro 16,63.

**Confini:** Il lotto confina lato mare con il subalterno 2, lato Liguria e lato monti con il subalterno 9, lato Toscana con il mappale 1283, tutti del Foglio 55, salvo se altri.

**Disponibilità del Lotto:** occupato provvisoriamente in base ad ordinanza del G.E. fino all'aggiudicazione.

Le **spese condominiali** scadute, come da comunicazione dell'amministratore di condominio del 08.02.2021, ammontano ad Euro 202,87.

#### **LOTTO N. 4**

**Prezzo base: € 11.250,00 (Euro undicimiladuecentocinquanta/00)**

**Offerta minima: € 8.438,00 (Euro ottomilaquattrocentotrentotto/00), pari al 75% del prezzo base**

**Cauzione: almeno il dieci per cento (10%) del prezzo offerto**

**Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (Euro mille/00)**

**Diritto reale posto in vendita: piena proprietà**

**Descrizione Lotto:** locale ad uso garage, posto al piano seminterrato dell'edificio condominiale di cui fa parte ubicato nel comune di Fosdinovo, Via Malaspina e raggiungibile attraverso rampa carraia posta lato mare sul retro del condominio. L'autorimessa, con superficie catastale di circa mq 33, ha forma regolare e porta basculante di ingresso in lamierino di ferro. Per le dimensioni nel progetto viene definita come "autorimessa doppia" in quanto in fila potrebbero trovare sosta due autovetture. Il bene risulta identificato all'Agenzia del Territorio di Massa Carrara (MS), Catasto Fabbricati del Comune di Fosdinovo (MS) al Foglio 55, particella 1142, subalterno 7, categoria C/6, classe 4, consistenza 33 mq, Rendita Catastale Euro 97,15.

**Confini:** Il lotto confina lato mare con il mappale 1185, lato Liguria con il mappale 1283, lato Toscana con il subalterno 8 e lato monti con il subalterno 9, tutti del Foglio 55, salvo se altri.

**Disponibilità del Lotto:** libero.

Le **spese condominiali** scadute, come da comunicazione dell'amministratore di condominio del 08.02.2021, ammontano ad Euro 1.070,32.

#### **LOTTO N. 5**

**Prezzo base: € 11.250,00 (Euro undicimiladuecentocinquanta/00)**

**Offerta minima: € 8.438,00 (Euro ottomilaquattrocentotrentotto/00), pari al 75% del prezzo base**

**Cauzione: almeno il dieci per cento (10%) del prezzo offerto**

**Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (Euro mille/00)**

**Diritto reale posto in vendita: piena proprietà**

**Descrizione Lotto:** locale ad uso garage, posto al piano seminterrato dell'edificio condominiale di cui fa parte ubicato nel comune di Fosdinovo, Via Malaspina e raggiungibile attraverso rampa carraia posta lato mare sul retro del condominio. L'autorimessa, con superficie catastale di circa mq 34, ha forma

regolare e porta basculante di ingresso in lamierino di ferro. Per le dimensioni nel progetto viene definita come "autorimessa doppia" in quanto in fila potrebbero trovare sosta due autovetture. Il bene risulta identificato all'Agenzia del Territorio di Massa Carrara (MS), Catasto Fabbricati del Comune di Fosdinovo (MS) al Foglio 55, particella 1142, subalterno 8, categoria C/6, classe 4, consistenza 34 mq, Rendita Catastale Euro 100,09.

**Confini:** Il lotto confina lato mare con il mappale 1658, lato Liguria con il subalterno 7, lato Toscana con i subalterni 9 e 1 e lato monti con il subalterno 9, tutti del Foglio 55, salvo se altri.

**Disponibilità del Lotto:** libero. Si precisa che l'immobile è stato oggetto di contratto preliminare di vendita regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 18.08.2010 al n. 2157 ma non trascritto ed a cui non ha mai fatto seguito regolare contratto di vendita.

Le **spese condominiali** scadute, come da comunicazione dell'amministratore di condominio del 08.02.2021, ammontano ad Euro 1.070,32.

## **LOTTO N. 6**

**Prezzo base: € 2.813,00 (Euro duemilaottocentotredici/00)**

**Offerta minima: € 2.110,00 (Euro duemilacentodieci/00),** pari al 75% del prezzo base

**Cauzione: almeno il dieci per cento (10%) del prezzo offerto**

**Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (Euro mille/00)**

**Diritto reale posto in vendita: piena proprietà**

**Descrizione Lotto:** locale ad uso cantina, posto al piano seminterrato dell'edificio condominiale di cui fa parte ubicato nel comune di Fosdinovo, Via Malaspina e raggiungibile attraverso rampa carraia posta lato monti sul retro del condominio. La cantina, con superficie catastale di circa mq 7, ha forma regolare ed infisso di ingresso in lamierino di ferro. Il bene risulta identificato all'Agenzia del Territorio di Massa Carrara (MS), Catasto Fabbricati del Comune di Fosdinovo (MS) al Foglio 55, particella 1142, subalterno 11, categoria C/2, classe 3, consistenza 7 mq, Rendita Catastale Euro 16,63.

**Confini:** Il lotto confina lato mare e lato Liguria con il subalterno 18, lato Toscana con il mappale 1283 e lato monti con il subalterno 12, tutti del Foglio 55, salvo se altri.

**Disponibilità del Lotto:** occupato provvisoriamente in base ad ordinanza del G.E. fino all'aggiudicazione.

Le **spese condominiali** scadute, come da comunicazione dell'amministratore di condominio del 08.02.2021, ammontano ad Euro 202,87.

#### **LOTTO N. 7**

**Prezzo base: € 11.250,00 (Euro undicimiladuecentocinquanta/00)**

**Offerta minima: € 8.438,00 (Euro ottomilaquattrocentotrentotto/00), pari al 75% del prezzo base**

**Cauzione: almeno il dieci per cento (10%) del prezzo offerto**

**Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (Euro mille/00)**

**Diritto reale posto in vendita: piena proprietà**

**Descrizione Lotto:** locale ad uso garage, posto al piano seminterrato dell'edificio condominiale di cui fa parte ubicato nel comune di Fosdinovo, Via Malaspina e raggiungibile attraverso rampa carraia posta lato monti sul retro del condominio. L'autorimessa, con superficie catastale di circa mq 33, ha forma regolare e porta basculante di ingresso in lamierino di ferro. Per le dimensioni nel progetto viene definita come "autorimessa doppia" in quanto in fila potrebbero trovare sosta due autovetture. Il bene risulta identificato all'Agenzia del Territorio di Massa Carrara (MS), Catasto Fabbricati del Comune di Fosdinovo (MS) al Foglio 55, particella 1142, subalterno 14, categoria C/6, classe 4, consistenza 34 mq, Rendita Catastale Euro 100,09.

**Confini:** Il lotto confina lato mare con il subalterno 18, lato Liguria con il subalterno 15, lato Toscana con i subalterni 18 e 13 e lato monti con il mappale 1283, tutti del Foglio 55, salvo se altri.

**Disponibilità del Lotto:** occupato senza titolo, in corso di liberazione.

Le **spese condominiali** scadute, come da comunicazione dell'amministratore di condominio del 08.02.2021, ammontano ad Euro 1.070,32.

#### **LOTTO N. 8**

**Prezzo base: € 11.250,00 (Euro undicimiladuecentocinquanta/00)**

**Offerta minima: € 8.438,00 (Euro ottomilaquattrocentotrentotto/00), pari al 75% del prezzo base**

**Cauzione: almeno il dieci per cento (10%) del prezzo offerto**

**Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (Euro mille/00)**

**Diritto reale posto in vendita: piena proprietà**

**Descrizione Lotto:** locale ad uso garage, posto al piano seminterrato dell'edificio condominiale di cui fa parte ubicato nel comune di Fosdinovo, Via Malaspina e raggiungibile attraverso rampa carraia posta lato monti sul retro del condominio. L'autorimessa, con superficie catastale di circa mq 33, ha forma regolare e porta basculante di ingresso in lamierino di ferro. Per le dimensioni nel progetto viene definita come "autorimessa doppia" in quanto in fila potrebbero trovare sosta due autovetture. Il bene risulta identificato all'Agenzia del Territorio di Massa Carrara (MS), Catasto Fabbricati del Comune di Fosdinovo (MS) al Foglio 55, particella 1142, subalterno 15, categoria C/6, classe 4, consistenza 33 mq, Rendita Catastale Euro 97,15.

**Confini:** Il lotto confina lato mare con il subalterno 18, lato Liguria e lato monti con il mappale 1283 e lato Toscana con il subalterno 14, tutti del Foglio 55, salvo se altri.

**Disponibilità del Lotto:** occupato provvisoriamente in base ad ordinanza del G.E. fino all'aggiudicazione.

Le **spese condominiali** scadute, come da comunicazione dell'amministratore di condominio del 08.02.2021, ammontano ad Euro 1.070,32.

## **LOTTO N. 9**

**Prezzo base: € 7.032,00 (Euro settemilatrentadue/00)**

**Offerta minima: € 5.274,00 (Euro cinquemiladuecentosettantaquattro/00),** pari al 75% del prezzo base

**Cauzione: almeno il dieci per cento (10%) del prezzo offerto**

**Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (Euro mille/00)**

**Diritto reale posto in vendita: piena proprietà**

**Descrizione Lotto:** locale ad uso garage, posto al piano seminterrato dell'edificio condominiale di cui fa parte ubicato nel comune di Fosdinovo, Via Malaspina e raggiungibile attraverso rampa carraia posta lato monti sul retro del condominio. L'autorimessa, con superficie catastale di circa mq 17, ha forma regolare e porta basculante di ingresso in lamierino di ferro. Il bene risulta identificato all'Agenzia del Territorio di Massa Carrara (MS), Catasto Fabbricati del Comune di Fosdinovo (MS) al Foglio 55, particella 1142, subalterno 16, categoria C/6, classe 4, consistenza 17 mq, Rendita Catastale Euro 50,04.

**Confini:** Il lotto confina lato mare con il subalterno 6, lato Liguria con il subalterno 17, lato Toscana con il mappale 1283 e lato monti con il subalterno 18, tutti del Foglio 55, salvo se altri.

**Disponibilità del Lotto:** occupato provvisoriamente in base ad ordinanza del G.E. fino all'aggiudicazione.

Le **spese condominiali** scadute, come da comunicazione dell'amministratore di condominio del 08.02.2021, ammontano ad Euro 545,79.

### **LOTTO N. 10**

**Prezzo base: € 2.813,00 (Euro duemilaottocentotredici/00)**

**Offerta minima: € 2.110,00 (Euro duemilacentodieci/00),** pari al 75% del prezzo base

**Cauzione: almeno il dieci per cento (10%) del prezzo offerto**

**Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (Euro mille/00)**

**Diritto reale posto in vendita: piena proprietà**

**Descrizione Lotto:** "passaggio coperto", della superficie di circa 50 mq, posto a piano terra dell'edificio condominiale di cui fa parte ubicato nel comune di Fosdinovo, Via Malaspina. Trattasi, di fatto, di vano aperto su un lato, privo di infissi e, dunque accessibile e fruibile da chiunque. Il bene, catastalmente definito locale deposito/cantina, risulta identificato all'Agenzia del Territorio di Massa Carrara (MS), Catasto Fabbricati del Comune di Fosdinovo (MS) al Foglio 55, particella 1142, subalterno 23, categoria C/2, classe 4, consistenza 50 mq, Rendita Catastale Euro 139,44.

**Confini:** Il lotto confina lato mare con il subalterno 22, lato Liguria con il mappale 1283, lato Toscana con il subalterno 47 e lato monti con il subalterno 24, tutti del Foglio 55, salvo se altri.

**Disponibilità del Lotto:** spazio aperto, accessibile a chiunque.

Le **spese condominiali** scadute, come da comunicazione dell'amministratore di condominio del 08.02.2021, ammontano ad Euro 795,18.

### **LOTTO N. 11**

**Prezzo base: € 64.688,00 (Euro sessantaquattromilaseicentottantotto)**

**Offerta minima: € 48.516,00 (Euro quarantottomilacinquecentosedici/00),** pari al 75% del prezzo base

**Cauzione: almeno il dieci per cento (10%) del prezzo offerto**

**Rilancio minimo di gara: € 2.000,00 (Euro duemila/00)**

**Diritto reale posto in vendita: piena proprietà**

**Descrizione Lotto:** unità immobiliare/appartamento, di circa 47 mq posta al piano primo dell'edificio condominiale di cui fa parte ubicato nel comune di Fosdinovo, Via Malaspina e raggiungibile attraverso scala condominiale. Il bene risulta composto internamente da: ingresso soggiorno pranzo, disimpegno, camera e bagno. Il tutto corredato da terrazza esterna, di circa 6,5 mq, raggiungibile sia dal soggiorno/pranzo che dalla camera. Dalla terrazza si accede direttamente ai lastrici solari che hanno una superficie catastale di circa 43 mq. L'intero lotto risulta identificato all'Agenzia del Territorio di Massa Carrara (MS), Catasto Fabbricati del Comune di Fosdinovo (MS) al Foglio 55, particella 1142, subalterno 30, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, Rendita Catastale Euro 379,60 (appartamento), al Foglio 55, particella 1142, subalterno 44, categoria lastrico solare, consistenza 35 mq e al Foglio 55, particella 1142, subalterno 45, categoria lastrico solare, consistenza 8 mq (lastrici solari).

**Confini:** L'appartamento di cui al subalterno 30 confina lato mare con il subalterno 20, lato Liguria con il subalterno 29, lato Toscana con il subalterno 44 e lato monti con il subalterno 32, tutti del Foglio 55 salvo se altri. Il lastrico solare di cui al subalterno 44 confina lato mare con il subalterno 45, lato Liguria con il subalterno 30, lato Toscana vuoto su mappale 1283 e lato monti con il subalterno 43, tutti del Foglio 55 salvo se altri. Il lastrico solare di cui al subalterno 45 confina lato mare con il subalterno 46, lato Liguria con il subalterno 20, lato Toscana vuoto su mappale 1283 e lato monti con il subalterno 44, tutti del Foglio 55 salvo se altri.

**Disponibilità del Lotto:** occupato in base a regolare contratto di locazione ad uso abitativo, non opponibile alla procedura, stipulato in data 23.11.2015 e registrato all'Agenzia delle Entrate in data 22.12.2015 al n. 7999, della durata di anni 4+4 che prevede un canone di locazione di Euro 450,00 mensili.

Si ritiene doveroso precisare che, relativamente a tali beni risulta trascritto in data 17.10.2011 reg. Part. 7051 un contratto preliminare di vendita a cui ha fatto seguito domanda giudiziale in forma specifica trascritta in data 17.06.2015 al reg. Part. n. 3565.

Le **spese condominiali** scadute, come da comunicazione dell'amministratore di condominio del 08.02.2021, ammontano ad Euro 6.927,90.

**Situazione edilizia, urbanistica e catastale riguardante tutti i lotti posti in vendita nel presente avviso:**

Il C.T.U., Geom. Marco Tonazzini, afferma che da accertamenti eseguiti presso la sezione Urbanistica del Comune di Fosdinovo risulta che l'intero immobile censito al Foglio 55 Mappale 1142 venne realizzato a seguito di concessione edilizia n. 1032/94 del 05.11.1994 e successiva variante denuncia di Inizio Attività n. 83 Prot. n. 4424 del 19.07.1996. L'immobile è stato dichiarato abitabile con certificato n. 526 del 16.06.1998 con richiesta Prot. n. 3902 del 30.06.1997.

I beni sono gravati da convenzione edilizia a favore del Comune di Fosdinovo stipulata con atto notarile redatto in data 14.06.1994 Rep. 107808 e trascritto a Massa il 05.07.1994 al Reg. Part. n. 4344.

Il C.T.U. precisa, inoltre, che catastalmente i beni risultano intestati alla vecchia ditta per mancata voltura del cambio di denominazione.

Infine, relativamente a tutti i lotti posti in vendita, il C.T.U. non ha rinvenuto alcuna certificazione energetica di cui al D.Lgs. 192 del 19.08.2005 attuativa della direttiva Ce n. 2002/91 ma ha constatato che alla richiesta di abitabilità venne allegata la dichiarazione di conformità (Legge 46/90) degli impianti elettrici e idro-termo-sanitari.

***I beni risultano analiticamente descritti nella perizia redatta dal Geom. Marco Tonazzini, datata 25.05.2015, depositata nel fascicolo d'ufficio che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne una migliore descrizione dei beni, l'esistenza di eventuali pesi e oneri, la regolarità urbanistica e quant'altro attinente ai beni medesimi.***

### **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.
- La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi,

ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

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

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

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

**REFERENTE DELLA PROCEDURA:** Dott. Federico Santangeletta

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

**Le offerte di acquisto ed i relativi documenti allegati dovranno essere depositate, entro le ore 23:59 del giorno antecedente a quello della udienza di vendita sopra indicata ossia entro le ore 23:59 del giorno 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](http://www.garavirtuale.it) dalla scheda del lotto in vendita, in ogni caso si precisa che il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

**L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, oltretutto 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 e dovrà, quindi, munirsi di indirizzo pec e di firma digitale.**

**2. Se l'offerente non intende partecipare all'asta personalmente ed intende avvalersi della figura del presentatore (quindi offerente e presentatore non coincidono), il presentatore, ai sensi dell'art. 571**

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

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

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

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

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

**SI RACCOMANDA DI NON TENTARE DI APRIRE IL FILE CONTENENTE L'OFFERTA E RESTITUITO DAL SISTEMA, PENA L'ALTERAZIONE DELLO STESSO E L'INVALIDAZIONE DELL'OFFERTA.**

**L'OFFERTA SI INTENDE DEPOSITATA NEL MOMENTO IN CUI VIENE GENERATA LA RICEVUTA COMPLETA DI AVVENUTA CONSEGNA DA PARTE DEL GESTORE DI POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA DEL MINISTERO DELLA GIUSTIZIA.**

**L'OFFERTA D'ACQUISTO**

### **L'OFFERTA DI ACQUISTO È IRREVOCABILE E DEVE CONTENERE:**

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

### **L'offerta di acquisto deve inoltre contenere:**

- Indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero, o altro dato identificativo del lotto. Si precisa che, nel caso in cui nella medesima esecuzione vengano posti in vendita più lotti differenti tra loro dovrà essere presentata una singola offerta per ciascun lotto che si intende acquistare;
- 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, e dell'eventuale presentatore a cui è stata conferita procura speciale;
- 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. (e meglio sotto precisato).

### **CAUZIONE**

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma **PARI AD ALMENO IL DIECI PER CENTO (10%) DEL PREZZO OFFERTO**, esclusivamente tramite **bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare R.G. 225/2012 al seguente IBAN IT56R0617513602000081833780**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**IL BONIFICO, CON CAUSALE "TRIBUNALE DI MASSA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G. 225/2012 - CAUZIONE", DOVRÀ ESSERE EFFETTUATO IN MODO TALE DA CONSENTIRE L'ACCREDITO IN TEMPO UTILE PER LE DETERMINAZIONI SULL'AMMISSIBILITÀ DELL'OFFERTA; IN PARTICOLARE, SI PRECISA CHE, QUALORA NEL GIORNO FISSATO PER LA VERIFICA DELL'AMMISSIBILITÀ DELLE OFFERTE E LA DELIBERAZIONE SULLE STESSE, IL SOTTOSCRITTO PROFESSIONISTA DELEGATO NON RISCONTRI**

## **L'ACCREDITO DELLE SOMME SUL CONTO CORRENTE INTESTATO ALLA PROCEDURA, L'OFFERTA SARÀ CONSIDERATA INAMMISSIBILE.**

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

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

### **ESAME DELLE OFFERTE**

- L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno 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 pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione.

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

**IN CASO DI PRESENTAZIONE DI PIU' OFFERTE AMMISSIBILI: il Professionista procederà ad avviare la gara telematica con modalità SINCRONA.**

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

- Le offerte giudicate regolari 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 dovrà essere almeno pari a quanto indicato in precedenza relativamente a ciascun lotto (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 la verifica di ammissibilità delle offerte e sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (3 minuti) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida;**
- **Alla conclusione della gara, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara

(dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

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

Il professionista procederà infine come segue:

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

Il sottoscritto Delegato alla vendita dispone, nel caso in cui non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito, o le stesse siano inefficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c., oppure qualora si verifichi una delle circostanze previste dall'art. 572 comma 3 c.p.c. o la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, e in mancanza di domande di assegnazione, la convocazione delle parti dinanzi a sé per il medesimo giorno **21.05.2021** ore 11:15 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 di posta elettronica certificata 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 il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) e le spese conseguenti l'aggiudicazione, con una delle seguenti modalità:

- a. **bonifico bancario** sul conto corrente della procedura 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;
- b. **assegno circolare** non trasferibile intestato a **“Tribunale di Massa procedura esecutiva immobiliare R.G. 225/2012”** da consegnare, sempre entro il medesimo termine, al professionista delegato;
- c. **contratto di finanziamento** con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario (come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c.). In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **“Tribunale di Massa Procedura Esecutiva Immobiliare R.G. 225/2012”**.

**In ogni caso il termine per il versamento del saldo del prezzo e delle spese di trasferimento (soggetto a sospensione nel periodo feriale) non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione. Nel caso in cui nell'offerta sia stata omessa l'indicazione del termine o sia stato 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 spese di trascrizione e voltura, le imposte di registro e/o Iva (se e del caso sia dovuta come per legge), le imposte ipotecarie e catastali, ed altre eventuali spese di vendita, 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 precedente 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 dall'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 visionare il compendio pignorato ovvero possono reperire ulteriori informazioni contattando il Professionista Delegato nonché Custode Giudiziario, **Dott. Federico Santangeletta**, C.F. SNTFRC63D25F023F con studio in Massa Via San G.B. La Salle n. 33, Tel. 0585/813634 Fax 0585/1980457 mail: [esecuzioni@studiosantangeletta.it](mailto:esecuzioni@studiosantangeletta.it), Pec [federico.santangeletta@odc.ms.legalmail.it](mailto:federico.santangeletta@odc.ms.legalmail.it).

### **ASSISTENZA TECNICA**

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale e, in particolare, al piano primo Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Palazzo di Giustizia sito in Massa Piazza De Gasperi n° 1 è attivo uno SPORTELLINO 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](http://www.asteannunci.it) e relativi servizi correlati (oltre al servizio GPS Aste, Gestionale Aste e mail target) - [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) - [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) e [relativa sezione Aste Giudiziarie del Tribunale di Massa www.tribunalemassa.it](http://www.tribunalemassa.it);
- pubblicazione dell'avviso d'asta per estratto su:
  - ✓ Quotidiano "La Nazione edizione di Massa-Carrara", nelle pagine locali dedicate alle vendite giudiziarie del Tribunale di Massa;
  - ✓ Quotidiano "Il Sole 24 ore" pagina nazionale dedicata al Tribunale di Massa (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”;

Inoltre, relativamente agli avvisi di vendita relativi a lotti con prezzo base d’asta superiore ad € 50.000,00, verranno effettuati i seguenti servizi di pubblicità complementare.

- redazione di scheda informativa su “canale aste” – web TV [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it);
- servizio “Gestionale Aste” con inserimento dell’avviso di vendita sui principali portali internet immobiliari privati.

Massa, 25.02.2021

Il Professionista Delegato

Dott. Federico Santangeletta