



**TRIBUNALE DI MASSA**

**PROCEDURA DIVISIONE R.G. n. 2044/2013**

**(ENDOEXECUTIVA già R.G.E.I.n. 88/2011)**

**GIUDICE: DOTT. D. PROVENZANO**

**DELEGATO ALLA VENDITA: AVV. FRANCESCO MENCONI**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**CON GARA SINCRONA TELEMATICA**

\*\*\* \*\*

Il sottoscritto avv. Francesco Menconi, con studio in Carrara Fraz. Avenza, Via Provinciale Avenza-Sarzana n. 14, tel. e fax 0585-855086 mob. 3391340086, email [avvfmenconi@gmail.com](mailto:avvfmenconi@gmail.com), pec [avvfrancescomenconi@pec.it](mailto:avvfrancescomenconi@pec.it) nella qualità di professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza 05 02 2021 del Giudice della causa in epigrafe al compimento delle operazioni di vendita,

**AVVISA**

che il giorno **22 ottobre 2021 – ore 10,00**, presso il Tribunale di Massa, Piazza De Gasperi n. 1 - Palazzo di Giustizia, piano 1, presso l'aula delle udienze civili od altra eventuale, procederà alla vendita telematica sincrona tramite la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://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 N.1: Diritti posti in vendita: PIENA PROPRIETÀ**

**VALORE DI STIMA/PERIZIA € 51.600,00**

**PREZZO BASE D'ASTA € 20.970,57**

**Offerta minima ritenuta ammissibile € 15.727,93 pari al 75% del prezzo base d'asta**

**Cauzione: pari almeno al 10%(dieci per cento) del prezzo offerto.**

**Rilancio minimo di gara: € 1.000,00**

**NOTE : No Condominio. Contiguo Al Lotto 2. Immobile Libero.**

" Piena proprietà di una porzione di un vetusto fabbricato da terra a tetto, ad uso civile abitazione con cantina al piano terra e giardino esclusivo, sito in Comune di Mulazzo, frazione Gropoli, Via Stallone n. 47. Tale zona è posta a circa 3,5 km dal centro del Comune di Mulazzo lungo la strada principale che attraversa il centro abitato del Comune e che la collega anche

al comune di Villafranca in Lunigiana. La zona è caratterizzata dalla presenza di edifici ad uno o due piani fuori terra a destinazione prevalentemente residenziale e con zone ad uso orti e giardini; risulta facilmente accessibile e ben servita dalla viabilità e di buona appetibilità sul mercato immobiliare locale. L'abitazione risulta composta da cantina al piano terra, accessibile dal retro del fabbricato, cucina, tre vani e terrazza al piano primo al quale si accede da scala esterna posta sul giardino esclusivo, sul pianerottolo della quale insiste un w.c. esterno; il terreno esclusivo dell'abitazione è accessibile direttamente da Via Stallone, si presenta incolto e non recintato. Il tutto catastalmente censito al N.C.E.U. del Comune di Mulazzo al foglio 34 mappale 451 sub. 6, categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita €. 139,44; al N.C.T. al foglio 34 mappale 448, classe 1, superficie 48 mq. reddito domenicale €. 0,20. Il tutto per una Superficie Lorda di circa mq.62, l'abitazione e una Superficie non Residenziale comprensiva di terrazze, vano scale e cantina al piano terra di mq. 70. Dal punto di vista urbanistico l'immobile è soggetto alle seguenti prescrizioni: "Insediamenti di impianto moderno e contemporanei; insediamenti prevalentemente residenziali (B); insediamenti localizzati prevalentemente lungo gli assi stradali (B1) inseriti nelle UTOE 1-2". A confini abitazione foglio 34 mappale 451 sub. 6: facciata in aderenza su due lati del mappale 451, mappali 442-446-445-449 tutti del foglio 34, s.s.a. A confini terreno al foglio 34 mappale 448: sub. 6 del mappale 451, Via Torre mappali 442-994-449, tutti del foglio 34 s.s.a.

Si fa presente che la planimetria catastale non risulta conforme allo stato di fatto del bene alla data del sopralluogo, in quanto non è rappresentato il piccolo bagno esterno posto sul pianerottolo d'ingresso. Il fabbricato è stato costruito in data anteriore al 01/09/1967, presenta struttura in muratura portante in pietrame, solai misti in laterizio e legno, manto di tegole in cotto, infissi in legno con persiane anch'esse in legno, le facciate sono intonacate lato strada e in pietrame a faccia-vista sul retro. Internamente presenta le seguenti finiture: pavimenti in graniglia, rivestimenti in ceramica, porte interne in legno, intonaci al civile. La cantina presenta un solaio portante in volta a botte, pavimenti in battuto di cls, portoncini in legno, impianto elettrico fuori traccia. Attualmente l'abitazione si presenta in stato di abbandono e in pessime condizioni di manutenzione, oltre che pericolante per i solai deteriorati. Dal punto di vista urbanistico come da vigente Piano Strutturale del 22/06/2005 e il Regolamento Urbanistico approvato il 14/06/2011 il terreno risulta assoggettato alle seguenti prescrizioni urbanistiche: "Insediamenti di impianto moderno e contemporanei; insediamenti prevalentemente residenziali (B); insediamenti localizzati prevalentemente lungo gli assi stradali (B1) inseriti nelle UTOE 1-2". Il fabbricato è stato costruito in data anteriore al 01/09/1967. Non sono stati rintracciati permessi di costruire e dal riscontro della planimetria catastale con il rilievo dello stato di fatto, si è appurata la mancanza nella planimetria catastale del vecchio bagnetto esterno posto sul pianerottolo di accesso al fabbricato (vedi allegato del rilievo dello stato di fatto). I costi presunti per aggiornare la planimetria catastale comprensivi di tipo mappale in deroga e docfa sono quantificabili in circa €. 1.500,00. Per quanto

riguarda il terreno non sono state riscontrate opere edilizie che necessitavano agibilità o abitabilità da rintracciare in Comune. L'immobile risulta libero e non occupato. Il terreno risulta libero." In prossimità vi sono un bar tabacchi e l'ufficio postale. Il tutto risulta meglio descritto in relativa relazione tecnica con allegati, redatti dalla CTU Geometra A. Mignani e depositati in data 25/09/2012 cui si rinvia ed in atti nella procedura esecutiva R.G. 88/2011 cui consegue la presente divisione R.G. 2044/2013..

**LOTTO N.2: Diritti posti in vendita: PIENA PROPRIETÀ**

**VALORE DI STIMA € 10.390,00**

**PREZZO BASE DI ASTA € 4.222,58**

**Offerta minima ritenuta ammissibile € 3166,94 pari al 75% del prezzo base d'asta**

**Cauzione: pari almeno al 10%(dieci per cento) del prezzo offerto.**

**Rilancio minimo di gara: € 1.000,00**

**NOTE: NO CONDOMINIO . CONTIGUO AL LOTTO 1. IMMOBILE LIBERO**

Piena proprietà di magazzino, sito in Comune di Mulazzo, frazione Gropoli, Via Stallone s.n.c. Composto da due vani di forma rettangolare, non comunicanti tra loro al piano terra ed un altro vano al piano primo soprastante, tutti accessibili direttamente dall'esterno del fabbricato. Il tutto censito al N.C.E.U. del Comune di Mulazzo al foglio 34 mappale 445, categoria C/2, classe 5, consistenza 23 mq. rendita €. 49,89. A confini facciata in aderenza e mappali 444-451-452-723 tutti del foglio 34. Dal punto di vista urbanistico l'immobile è soggetto alle seguenti prescrizioni: "Insediamenti di impianto moderno e contemporanei; insediamenti prevalentemente residenziali (B); insediamenti localizzati prevalentemente lungo gli assi stradali (B1) inseriti nelle UTOE 1-2".

Il tutto per una superficie non residenziale di circa mq. 33. Si fa presente che la planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto del bene al momento del sopralluogo in quanto non viene rappresentato il vano soprastante il piccolo magazzino al piano terra e viene indicato un porticato non più esistente. Il fabbricato in pietrame è stato costruito in data anteriore al 01/09/1967, presenta misto in legno e laterizio, pavimenti in battuto di cls, portoncini in legno, impianto elettrico fuori traccia. Attualmente il magazzino è utilizzato sulla base di accordi verbali dalle eseguite e rispettive famiglie. Non sono stati rintracciati permessi di costruire e dal riscontro della planimetria catastale con il rilievo dello stato di fatto, si è appurata la mancanza nella planimetria catastale, del piccolo ripostiglio posto al piano soprastante e l'esistenza del porticato non più esistente (vedi allegato del rilievo dello stato di fatto). I costi presunti per l'aggiornamento catastale comprensivi di spese tecniche sono stati dallo stimatore quantificabili in circa €. 500,00.

Il tutto risulta meglio descritto in relativa relazione tecnica con allegati, redatti dalla CTU Geometra A. Mignani e depositati in data 25/09/2012 cui si rinvia ed in atti nella procedura esecutiva R.G. 88/2011 cui consegue la presente divisione R.G. 2044/2013. -FINE LOTTO 2-

**NOTA BENE IL LOTTO N. 3 NON è OGGETTO DELLA PRESENTE VENDITA**

**LOTTO N. 4: Diritti posti in vendita: PIENA PROPRIETÀ**

**VALORE DI STIMA € 87.640,00**

**PREZZO BASE DI ASTA € 35.617,45**

**Offerta minima ritenuta ammissibile €26.713,09 pari al 75% del prezzo base d'asta**

**Rilancio minimo di gara:€ 1.000,00**

**Cauzione: pari almeno al 10%(dieci per cento) del prezzo offerto.**

**NOTE: IN PICCOLO CONDOMINIO . PROSSIMO ai LOTTI 1 e 2. OCCUPATO DAI CONDIVIDENTI.**

"Piena proprietà di un appartamento ad uso civile abitazione posto al piano secondo di un edificio condominiale sito nel Comune di Mulazzo, frazione Groppoli, Via Torre 11/4. Composto da soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, servizio igienico e terrazza. Il tutto per una Superficie Lorda di circa mq. 59 e una Superficie non Residenziale di mq. 12."

"Catastalmente censito al Fg. 34, mappale 452, sub. 8, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita €. 237,57.

Attualmente in buono stato di manutenzione, risulta occupato da XXXX e da XXXX. Dal punto di vista urbanistico

l'immobile è soggetto alle seguenti prescrizioni: "Insediamenti di impianto moderno e contemporanei; insediamenti

prevalentemente residenziali (B); insediamenti localizzati prevalentemente lungo gli assi stradali (B 1) inseriti nelle UTOE 1-

2". A confini: distacco fabbricato al mappale 452 sub. 7 del foglio 34 e vano scale comune, s.s.a. Il fabbricato risulta

costruito con Permesso Edilizio n. XX del XX.XX.1978 rilasciato dal Comune di Mulazzo con abitabilità rilasciata il

XX.XX.1978. Con DIA del XX.XX.2000 protocollo XXXX e proroga del XX.XX.2003 protocollo n. XXXX, l'ultimo

piano del fabbricato è stato oggetto di frazionamento edilizio e precisamente il sub. X è stato suddiviso in due appartamenti

identificati attualmente al sub. \* e sub. 8, i lavori sono stati dichiarati ultimati in data XX.XX.2004 con relativo certificato di

conformità e abitabilità depositato agli atti. Non sono state rilevate difformità edilizie." Il tutto risulta meglio descritto in

relativa relazione tecnica con allegati, redatti dalla CTU Geometra A. Mignani e depositati in data 25/09/2012 cui si rinvia

ed in atti nella procedura esecutiva R.G. 88/2011 cui consegue la presente divisione R.G. 2044/2013. **L'immobile è**

**attualmente utilizzato da un comproprietario non esecutato.**

**LOTTO N. 5 Diritti posti in vendita: ½ PIENA PROPRIETÀ E ½ NUDA PROPRIETÀ.**

**VALORE COMPLESSIVO DI STIMA DELL'INTERA PROPRIETA' € 163.750,00**

**Indicazione esemplificativa del valore dell'usufrutto pari al 25% del valore di stima su intera proprietà €**

**40.937,50**

**Indicazione del valore dell'usufrutto – non facente parte dei diritti posti in vendita- pari al 25% del valore di stima sulla metà della proprietà € 20.468,75**

**Valore complessivo di stima dei diritti posti in vendita (nuda proprietà su metà e piena proprietà su restante metà abitazione principale ed altri diritti tutti come meglio indicati in perizia) € 143.281,25**

**PREZZO BASE d'asta € 58.230,40**

**OFFERTA MINIMA ritenuta ammissibile € 43.672,9 pari al 75% del valore immediatamente sopra indicato.**

**CAUZIONE: pari almeno al 10%(dieci per cento) del prezzo offerto.**

**Rilancio minimo di gara: € 2.000,00**

**NOTE : IN PICCOLO CONDOMINIO . DISPONIBILITÀ : IMMOBILE OCCUPATO DALL'USUFRUTTUARIO**

Quota di 1/2 di piena proprietà e quota di 1/2 di nuda proprietà pro indiviso. Il bene risulta gravato da diritto di usufrutto a favore di persona titolare nata nel 1935 . Nella determinazione del valore odierno si è tenuto conto di ciò, rapportando così il valore dell'usufrutto al 25% della proprietà gravante su 1/2 civile abitazione e su 1/8 di giardino comune. Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano rialzato con centrale termica, garage al piano seminterrato, orto pertinenziale esclusivo, oltre la quota di 1/8 di nuda proprietà e 7/8 di piena proprietà di giardino comune con vialetto di accesso dalla pubblica via, di un edificio plurifamiliare denominato "Pentagono" sito in Comune di Villafranca in Lunigiana, frazione Filetto, Via dei Menhir n. 57. L'appartamento accessibile dalla scala condominiale si compone di: cucina, soggiorno, due camere da letto, ripostiglio, servizio igienico e due terrazze; la cantina utilizzata a centrale termica è composta da un piccolo vano di forma rettangolare, accessibile sia direttamente dalla corte condominiale che dall'interno del garage; la corte esclusiva identificata al mappale 608 consiste in un terreno di mq. 88, posto davanti alla cantina e al garage ad un livello rialzato, adibito a orto con soprastante un piccolo prefabbricato in legno. Il tutto catastalmente censito al N.C.E.U. del Comune di Villafranca in Lunigiana al foglio 11 mappale 108 sub. 2 categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita € 355,06; sub. 8 categoria C/6, classe 6, consistenza 34 mq. rendita € 133,45; mappale 608 qualità f.u. d'accertamento, superficie 88 mq.; mappale 612 qualità f.u. d'accertamento di mq. 320. L'edificio per effetto del Piano

Strutturale e per il Regolamento Urbanistico vigente ricade in zona: “Ambiti di Trasformazione Aree Residenziali di completamento sature B1”. A confini: l'appartamento con distacco di fabbricato, vano scala e corte comune del mappali 108 e 612; il garage e la cantina con distacco di fabbricato e corte comune del mappale 108; il terreno al mappale 608 con mappali 607-108-609-892; il mappale 612 con mappali 108-871-611 e Via dei Menhir, tutti del foglio 11 s.s.a. Il tutto per una Superficie Lorda di circa mq. 91 e una Superficie non Residenziale comprensiva di terrazzi e cantina di circa 25 mq.; e il garage di circa mq. 38. Il fabbricato costruito nel 1982, presenta strutture portanti in travi, pilastri in C.A., solai in travetti di calcestruzzo armato precompresso e interposti blocchi di laterizi, tetto a capanna con struttura portante mista cemento armato precompresso e laterizio con manto di copertura in tegole tipo “cementegola”; le murature perimetrali sono di tipo a “cassetta” in mattoni di laterizio con interposta lana di roccia, le tramezzature interne in mattoni forati, intonacato al civile tinteggiato bianco, infissi in legno e persiane in alluminio, i balconi sono dotati di ringhiera in ferro. L'edificio è composto di piano seminterrato cui sono collocati garage e cantine, piano terra e primo a destinazione residenziale; accessibile da due ingressi posti direttamente da via dei Menhir uno carrabile e uno pedonale. Internamente l'unità immobiliare evidenzia pavimenti e rivestimenti in ceramica, finestre in legno con persiane in alluminio; la stessa è dotata di impianto elettrico sottotraccia, idrico, igienico-sanitario, di riscaldamento con caldaia autonoma alimentata a legna posta nella cantina al piano seminterrato. Il fabbricato risulta costruito con Concessione Edilizia n. XXXX/XXX rilasciata dal Comune di Villafranca in Lunigiana il XX/XX/1982 e dichiarato abitabile nel 1994. Il piccolo manufatto prefabbricato in legno, che insiste sul terreno, a parere dell'ufficio urbanistica del Comune, non necessita di nessun tipo di autorizzazione viste le caratteristiche strutturali e le modeste dimensioni. Sia l'abitazione che il fabbricato nel suo complesso si presentano in buone condizioni di manutenzione e attualmente risulterebbero occupati dalla persona titolare del diritto di usufrutto. La zona in cui è sito il predetto fabbricato è posta a circa 2 Km dal centro abitato di Villafranca, e a 1 km dal borgo storico di Filetto, facilmente accessibile e ben servita dalla viabilità comunale, caratterizzata dalla presenza di fabbricati a destinazione prevalentemente residenziale. Per queste caratteristiche, per la relativa vicinanza a tutti i servizi pubblici e privati posti nel centro di Villafranca, la zona risulta di buona appetibilità sul mercato immobiliare locale.

**I beni posti in vendita risultano privi di certificazione e/o documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti.**

**Ciascuno dei lotti risulta meglio descritto nella relazione tecnica con allegati, redatta dalla CTU Geometra A. Mignani, depositata in data 25/09/2012 ed in atti nella procedura esecutiva R.G. 88/2011 cui consegue la presente divisione R.G. 2044/2013, di cui copia sarà resa reperibile nella pubblicazione sul PVP congiuntamente a questo avviso.**

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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

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

#### 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: Avv. Francesco Menconi

#### DISPOSIZIONI GENERALI

Le offerte di acquisto ed i relativi documenti allegati dovranno essere depositate entro le ore 23,59 del 21 ottobre 2021, ultimo giorno lavorativo antecedente a quello della udienza di vendita sopra indicata.

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

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

### PRECISAZIONI

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

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

2. Se l'offerente non intende partecipare all'asta personalmente ed intende avvalersi della figura del presentatore (quindi offerente e presentatore non coincidono), il presentatore ai sensi dell'art 571 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, allorché 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 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 l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *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;
- 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:

- l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero, o altro dato identificativo del lotto;
- 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 (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale) che 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](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 10% del prezzo offerto (senza arrotondamenti in diminuzione), esclusivamente tramite bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente bancario intestato a **“TRIBUNALE DI MASSA PROCEDIMENTO N. 2044/2013 R.G.A.C.”**, sul seguente **IBAN: IT27K0872624500000000200452** tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con **causale “Tribunale di Massa procedimento n. 2044/2013 R.G.A.C. cauzione”**, dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, 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 stessa.

#### 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

In caso di offerta pari o superiore al “valore base d'asta/prezzo di riferimento” indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente.

In caso di offerta inferiore al “valore base 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 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 stessa unità di tempo e con la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura e di tutti gli offerenti.

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

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

La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (3 minuti) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all’ultima offerta valida.

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

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;

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

Il professionista procederà infine come segue:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento, in fase di gara dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara) sia pari o superiore al "valore base 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 base 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 professionista disporrà, 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 lo stesso giorno 22 ottobre 2021, ore 10,00, 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 PROCEDIMENTO N. 2044/2013 R.G.A.C.”**.

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 PROCEDIMENTO N. 2044/2013 R.G.A.C.”**; detto termine (soggetto a sospensione nel periodo feriale) non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione e, in caso di omessa indicazione dello stesso, comunque nel termine 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; il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Si precisa che se il prezzo che si ricava dalla nuova vendita è pari o superiore a quello della vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente subisce esclusivamente la confisca della cauzione. Nell'ipotesi in cui il prezzo che si ricava dalla nuova vendita, unito alla cauzione confiscata, è inferiore a quello conseguito nella vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto anche al pagamento della differenza, ai sensi del secondo comma dell'art. 587 cpc, tra il prezzo di aggiudicazione della vendita precedente e quello della nuova vendita unito alla cauzione confiscata. La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario. In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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, effettui a favore del creditore fondiario il pagamento di rate scadute, accessori e spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni dello stesso 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 stessa disciplina.

Gli interessati all'acquisto possono reperire ulteriori informazioni, anche ai fini della visione del compendio pignorato, presso il professionista delegato avv. Francesco Menconi, con studio in Carrara Fraz. Avenza, Via Provinciale

Avenza-Sarzana n. 14, tel. 0585-855086 mob.3391340086, email avvfmnconi@gmail.com, pec avvfrancescomenconi@pec.it

Si fa presente che presso il Tribunale - Piano primo cancelleria esecuzioni immobiliari, 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 telefonico 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 GIUDICE 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 (solo relativamente agli avvisi di vendita relativi a lotti con prezzo base d'asta superiore ad € 50.000,00);

su 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](http://www.canaleaste.it);

servizio "Gestionale Aste" con inserimento dell'avviso di vendita sui principali portali internet immobiliari privati.

Carrara li 28 aprile 2021

Il Professionista Delegato

Avv. Francesco Menconi