



# TRIBUNALE DI MASSA

## AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON GARA TELEMATICA SINCRONA

\*

**Procedura esecutiva immobiliare**  
**Iscritta al nr. 108/2019 di RGE**

\*

<b>Giudice dell'esecuzione</b>	- Dr.ssa Elisa Pinna
<b>Custode Giudiziario</b>	- Dott. Simone Torre
<b>Delegato alla vendita</b>	- Dott. Simone Torre

\*

Il sottoscritto dott. Simone Torre C.F. TRR SMN 74M22 B832G con studio in Massa, Piazza Aranci n.6 piano 1, telefono(+39)0585/093011, fax (+39)0585/792852 indirizzo di PEO: [dott.simonetorre@gmail.com](mailto:dott.simonetorre@gmail.com), indirizzo di PEC [simone.torre@legalmail.it](mailto:simone.torre@legalmail.it) nella qualità di professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta delega del Giudice dell'Esecuzione, al compimento delle operazioni di vendita nella procedura di cui in epigrafe,

### **RENDE NOTO CHE**

**il giorno 15 ottobre 2021 alle ore 12.00**

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), del seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

### **LOTTO UNICO**

<b>Prezzo base:</b>	€ 96.160,00	
<b>Offerta minima ammissibile:</b>	€ 72.120,00	(pari al 75% del prezzo base)
<b>Cauzione:</b>	10% del prezzo offerto.	
<b>Rilancio minimo di gara:</b>	€ 2.000,00	
<b>Codice IBAN della procedura:</b>	IT 55W0617513602000081846380	
<b>Diritto reale posta in vendita:</b>	Piena proprietà	
<b>Quota:</b>	1/1	

### **DESCRIZIONE DEL LOTTO**

Porzione di fabbricato posto in Marina di Carrara, Via Alfio Maggiani n. 117.

Si accede all'immobile da ingresso posto a fianco delle scale di accesso al piano primo, aperto su area condominiale, bene comune non censibile identificata al sub 24.



Il bene è identificato all'Agenzia del Territorio di Massa Carrara – Catasto Fabbricati del Comune di Carrara al foglio **102**, particella **157**, subalterno **7**, categoria A/4, consistenza Vani 5, rendita € 451,90

## SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

L'appartamento al suo interno è stato suddiviso abusivamente in due unità distinte che formano di fatto due piccoli appartamenti, identificati come porzione A e B (vedi Allegato n. 7 della perizia):

- La porzione A comprende vano adibito a zona giorno, camera e disimpegno; l'unità utilizza, oltre al già citato piccolo ingresso, un servizio igienico che è stato abusivamente realizzato nel vano sottoscala della parte comune identificata dal B.C.N.C. subalterno 24.
- La porzione B comprendente cucina/pranzo, camera e bagno.

Il perito incaricato delle stime ha rilevato l'esecuzione dei seguenti **abusivi**:

- 1- sulle parti comuni BCNC identificate dal subalterno 24 è stato installato un portoncino di accesso creando un piccolo ingresso esclusivo mentre nel vano sottoscala al piano terra è stata chiusa una porta con realizzazione di servizio igienico.
- 2- è stato ampliato il locale di sgombero posto verso monte, facente parte del BCNC subalterno 24 di cui al punto precedente; l'ampliamento insite sulla corte comune BCNC identificato dal subalterno 23. In particolare il vano adibito a zona giorno della porzione A e la cucina/pranzo della porzione B sono stati abusivamente ampliati verso monte, invadendo la corte comune (BCNC subalterno 23), così come indicato con la colorazione rossa nel grafico allegato n.7. E' stato inoltre ampliato il locale di sgombero posto verso monte che fa parte del sub 24 BCNC. Tali abusivi, per cui si rimanda alla perizia ed alle integrazioni ed alla informativi del CTU in atti, sono oggetto di ingiunzione di demolizione comunale (Allegato n. 15 perizia), nonché di ordine di demolizione come da sentenza del Tribunale di Massa RG n.995/2015 (Allegato n. 17.a perizia) e sentenza Corte di Appello di Genova n.814/2019.
- 3- è stato realizzato un ampliamento a monte dell'appartamento in perizia subalterno 7; detto ampliamento è stato realizzato sulla corte comune BCNC subalterno n. 23.
- 4- sono state effettuate modifiche interne all'appartamento subalterno 7 con demolizioni e realizzazioni di pareti che hanno di fatto creato due unità abitative che in planimetria sono state contrassegnate con le lettere A e B.
- 5- è stata modificata la corte comune (BCNC subalterno n. 23) con realizzazione di muretti divisorii e pavimentazione su parte della corte condominiale comunale;

Il perito incaricato delle stime ha calcolato che la demolizione delle opere abusive e la rimessa in pristino dello stato dei luoghi come nello stato precedente la realizzazione degli abusi comporta una spesa di € 12.000,00, comprensiva di opere edili e spese tecniche che si dovranno sostenere.

Sono stati inoltre depositati in atti:

- verbale del 09/05/2019 dei Vigili del Fuoco prot. 495 nel quale viene dato atto della presenza di infiltrazioni d'acqua nel soffitto dell'appartamento del piano terra e che la



struttura in legno del tetto è in "evidente stato di degrado e precarietà degli elementi costitutivi dovuta alla natura dei materiali di realizzazione e ad una scarsa manutenzione ordinaria e straordinaria anche con riferimento agli elementi delle tegole".

- missiva del Comune di Carrara del 20/05/2019 AR prot. n. 37874 con la quale il Comune "diffida nei confronti delle proprietà affinché, ciascuno per la propria titolarità, ponga in essere le opere necessarie a garantire il rispetto a regola d'arte delle opere esistenti sul tetto del fabbricato sito in Marina di Carrara Via Maggiani n. 117"
- "Ordinanza del SINDACO di ripristino del tetto del fabbricato sito in Via Alfio Maggiani n. 117" del 26/11/2019 prot. 84842
- ordine interdittivo al passaggio sulla corte esterna di cui al sub. 23 come da provvedimento dei Vigli del Fuoco del 01/07/2013 protocollo 7071, dovuto dal costatato distacco di una canna fumaria di altezza circa 4.30 metri posta sulla terrazza soprastante la corte di proprietà di terzi. Non risulta ancora stata messa in sicurezza la suddetta canna fumaria, di tal che l'interdizione al passaggio è ancora operante a salvaguardia dell'incolumità di cose e persone.

**Oneri condominiali:** nessuno  
**Disponibilità del bene:** in corso di liberazione

**CONFINI**

**Salvo se altri:**

- con Strada comunale Via Alfio Maggiani
- vano scala comune B.C.N.C. sub 24
- corte comune B.C.N.C. sub 23
- fabbricato mappale 124.

\*

La vendita avverrà nel rispetto delle seguenti

**CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

- 1 - 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.
- 2 - 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.
- 3 - 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.



- 4 - 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.
- 5 - L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellati a cura e spese della procedura.
- 6 - 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.
- 7 - Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
- 8 - 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**

<b>GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA</b>	- Edicom Finance S.r.l.
<b>PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA</b>	- <a href="http://www.garavirtuale.it">www.garavirtuale.it</a>
<b>REFERENTE DELLA PROCEDURA</b>	- dott. Torre Simone

\*

### **Sezione 1 - 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 14.10.2021 (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, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015; in alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all' art 6 comma 4 del DPR n° 68 del 2005. Il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente



operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

## Sezione 2 – PROCEDURA DI DEPOSITO

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;

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;

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).

Nell'ipotesi in cui più soggetti intendano presentare un'offerta congiuntamente dovranno rilasciare procura, (*redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e che può essere allegata anche in copia per immagine" ex art 12 comma 4 quarto periodo D.M. 32/15*), a favore del soggetto che sottoscrive l'offerta ex art. 12 comma 5 ultimo periodo. In alternativa, la procura potrà essere rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, allorquando quest'ultima modalità di trasmissione dell'offerta, (*cioè a mezzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/15*) sarà concretamente operativa.

Il presentatore – titolare della pec ordinaria- compilato il modulo web "Offerta Telematica", firma il file XML dell'offerta completa di tutti gli allegati (il file prenderà la forma di "offertaintegrale.xml.p7m"). A questo punto, il modulo web "Offerta Telematica" elabora i dati inseriti dal presentatore e salva l'offerta, temporaneamente, in un'area riservata.

In questa fase, il Ministero controlla che al presentatore indicato nell'offerta sia associata la firma digitale utilizzata per firmare il file dell'offerta XML.

Il modulo web "Offerta Telematica" rende, quindi, disponibile la busta dell'offerta in formato zip.p7m (es. "offerta1234567.zip.p7m") e la invia al presentatore tramite email; detta email contiene "URL" e chiave di accesso che consentono al presentatore di recuperare e scaricare nei "download" l'offerta telematica completa (in formato zip.p7m).

Il file - in formato zip.p7m- dovrà essere inviato nei termini previsti, al Ministero tramite pec [all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it). (**si raccomanda** di non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta).



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

### Sezione 3 - L'OFFERTA DI ACQUISTO

---

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c.

Essa deve contenere i seguenti elementi essenziali:

- 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;
- se presentata per persona da nominare, potrà essere depositata solamente da un avvocato, a norma dell'art.579 ultimo comma cpc;
- 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;
- il 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.

#### **Sezione 4 - ALLEGATI ALL'OFFERTA DI ACQUISTO**

---

Alla domanda dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- attestazione di 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.
- eventuale dichiarazione di volersi avvalere della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c..

## **Sezione 5 – VERSAMENTO E MISURA DELLA CAUZIONE**

---

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare R.G. 108/2019 utilizzando il seguente codice IBAN:

IT 55W0617513602000081846380

Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "cauzione LOTTO N. (indicare il numero del lotto per il quale si propone l'offerta) o LOTTO UNICO Tribunale di Massa procedura esecutiva immobiliare R.G. 108/2019", dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; in particolare, si precisa che, qualora nel giorno fissato per la verifica dell'ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, il sottoscritto professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari.

La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione da eseguirsi nel termine di due giorni lavorativi, con la precisazione che - nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara - il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci.

## **Sezione 6 – 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;



## Sezione 7 –CRITERI DI SCELTA DELLE OFFERTE

---

### Laddove sia stata presentata una sola 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:
  - a. 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): il professionista sottoscritto pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione.
  - b. siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.: il professionista delegato procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

### Laddove siano state presentata più di una offerta ammissibile

Il Professionista procederà ad avviare gara telematica con modalità SINCRONA

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

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

In particolare i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente 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; il rilancio minimo dovrà essere pari a:

- 1.000,00€ per gli immobili con valore d'asta fino a 50.000,00€;
  - 2.000,00€ per gli immobili con valore d'asta compreso fra 50.000,01€ e 120.000,00€;
  - 3.000,00€ per gli immobili con valore d'asta compreso fra 120.000,01€ e 200.000,00€;
  - 5.000,00€ per gli immobili con valore d'asta compreso fra 200.000,01€ e 500.000,00€;
  - 10.000,00€ per gli immobili con valore d'asta superiore 500.000,01€.
- La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (3 minuti) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida; l'inizio e la scadenza della predetta gara coincideranno con giornate lavorative secondo il calendario delle festività nazionali ed escluso il sabato.

## Sezione 8 – AGGIUDICAZIONE FINALE

---

- 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):

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

Il professionista delegato si atterrà inoltre ai seguenti criteri:

- a. 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;
- b. 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.
- c. anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.
- d. 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 si riterrà valida se formulata mediante invio all'indirizzo a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail pec indicato dal professionista delegato.
- e. 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 sarà tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;
- f. 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;

## **Sezione 9 – VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DELLE SPESE DI AGGIUDICAZIONE**

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta, con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del



versamento si darà rilievo alla data dell'ordine del bonifico, oppure potrà consegnare al professionista delegato un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Massa procedura esecutiva immobiliare RG 108/2019 LOTTO (indicare il n. del lotto)".

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario; in tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Massa Procedura Esecutiva Immobiliare RG 108/2019".

Il termine per procedere al saldo (soggetto a sospensione nel periodo feriale) non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; in caso di omessa indicazione del termine o nel caso i cui nell'offerta sia indicato un termine superiore ai gg 120, il termine per il saldo prezzo sarà comunque da considerarsi come indicato nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione.

Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro e/o IVA, (se e del caso sia dovuta come per legge) ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

Se il saldo prezzo, le imposte e le spese non sono depositate 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.

Si precisa che se il prezzo che si ricava dalla nuova vendita sarà pari o superiore a quello della vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente subirà esclusivamente la confisca della cauzione.

Nell'ipotesi in cui il prezzo che si ricava dalla nuova vendita, unito alla cauzione confiscata, sarà inferiore a quello conseguito nella vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento anche della differenza, ai sensi del secondo comma dell'art. 587 c.p.c. tra il prezzo della vendita precedente e quello della nuova vendita unito alla cauzione.

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

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

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, pagando al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.



Il professionista delegato provvederà ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina.

### **Sezione 10 – GARA DESERTA, DOMANDE INEFFICACI O VENDITA NON ESEGUITA**

---

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, il professionista delegato disporrà il medesimo giorno 15 ottobre 2021 ad ore d'asta in ordine ai futuri esperimenti di vendita secondo le direttive impartite nell'ordinanza di vendita delegata.

### **Sezione 11 – VISITE AL BENE PIGNORATO**

---

Al fine di evitare il diffondersi del contagio ed a causa dell'emergenza sanitaria in corso:

- le visite saranno effettuate nel rispetto delle prescrizioni di legge attualmente in vigore (obbligo della mascherina / divieto di accesso a soggetti sintomatici / distanza minima tra persone non facenti parte dello stesso nucleo familiare non inferiore a mt.1 / divieto di assembramento) salvo eventuali ed ulteriori prescrizioni a seguito dell'evoluzione dell'emergenza sanitaria;

- la visita sarà effettuata singolarmente anche laddove l'appuntamento sia fissato da soggetti facenti parte dello stesso nucleo familiare;

- i visitatori dovranno presentarsi muniti di mascherina pena il divieto di accesso all'immobile.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode e Delegato alla vendita dott. Simone Torre, ai recapiti di cui a seguire:

**P.E.O.:** simone@upimprese.it

**P.E.C.:** simone.torre@legalmail.it

**Telefono:** 0585/093011

### **Sezione 12 – SPORTELLO INFORMATIVO PRESSO IL TRIBUNALE**

---

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale e, in particolare, al Piano primo cancelleria esecuzioni immobiliari del Palazzo di Giustizia sito in Massa Piazza De Gasperi n° 1 è attivo SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA TECNICA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE "GRUPPO EDICOM SRL", operativo dalle ore 15 alle ore 17 dei giorni di martedì e giovedì e dalle ore 8.00 alle ore 12.00 del venerdì, recapito: 0585 488132.

### **Sezione 13 – PUBBLICITA'**

---

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";

→ sui siti internet:



1. [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e relativi servizi correlati;
  2. [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it);
  3. [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) e relativa sezione Aste Giudiziarie del Tribunale di Massa
  4. [www.tribunalemassa.it](http://www.tribunalemassa.it);
- per estratto:
1. sul Quotidiano “La Nazione edizione di Massa-Carrara”, nelle pagine locali dedicate alle vendite giudiziarie del Tribunale di Massa;
  2. sul 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);
  3. sul free press “Rivista aste giudiziarie Tribunale di Massa”
  4. sul free press “Rivista delle aste giudiziarie edizione Lombardia”
  5. 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.

### **Sezione 14 – DISPOSIZIONI FINALI**

---

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati la quale, in ogni caso, deve intendersi come integralmente richiamata e trascritta nel presente avviso; in caso di imprecisioni nella descrizione dei beni e/o dei diritti posti in vendita, dovranno ritenersi valide le indicazioni peritali;
- 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.

Massa, lì 18 giugno '21

dr. Simone Torre

Custode Giudiziario e *Professionista Delegato ex art.591 bis cpc*