



**TRIBUNALE DI MASSA**

**Esecuzione immobiliare n. 58/2020**

**Giudice: Dott.ssa Elisa Pinna**

**Delegato alla vendita: Dott.ssa Alessia Rossi**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**Secondo esperimento**

La sottoscritta Dott.ssa Alessia Rossi, con studio in Massa (MS) Via San Cristoforo n. 92 cell. 393 0505989, mail: [alessiaerossi@virgilio.it](mailto:alessiaerossi@virgilio.it) pec: [alessiaerossi@pec.it](mailto:alessiaerossi@pec.it), nella qualità di professionista delegato, giusta delega del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di Massa Dr.ssa Elisa Pinna al compimento delle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c., a norma dell'art. 490 c.p.c., nella procedura di cui in epigrafe

**AVVISA**

**Che il giorno LUNEDI' 17 GENNAIO 2022 alle ore 09:00** presso il Tribunale di Massa Piazza De Gasperi –Palazzo di Giustizia, piano 1, aula udienze civili, o altra eventuale con le modalità e condizioni appresso indicate, procederà alla vendita telematica sincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), dei 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 del 26 febbraio 2015, n. 32.

**VENDITA TELEMATICA SINCRONA del seguente**

**LOTTO UNICO**

**al valore d'asta di Euro 62.418,94 (sessanta due mila quattro cento diciotto/94)**

**offerta minima Euro 46.814,21 (quaranta sei mila otto cento quattordici/21) pari al 75% del prezzo base.**

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a **Euro 2.000,00 (due mila/00)**.

**Descrizione:** diritto della piena proprietà di terratetto su tre livelli fuori terra, facente parte di antica costruzione, con tre locali ad uso cantina/ripostiglio a piano terra con accesso esclusivo dall'esterno, locale cucina, servizio igienico e camera al piano primo a cui vi si accede dall'ingresso principale e disimpegno e camera con balcone al piano secondo con accesso tramite scala interna.

L'immobile de quo è ubicato in Massa (MS), Piazzetta Cittadella n. 9 ed è censito presso l'Agenzia delle

**Entrate-Ufficio Provinciale di Massa Carrara - Servizi Catastali - Catasto Fabbricati del suddetto Comune al Foglio 83, part. 188, cat. A/5, classe 3, cons. 5 vani, 109 mq, rendita euro 263,39.**

**Conformità edilizia e catastale:** secondo la Consulenza Tecnica d'Ufficio, alla quale si rinvia per un'analisi di dettaglio, è emerso che l'immobile risulta erroneamente rappresentato nella planimetria allegata alla pratica di condono, con dimensioni maggiori e con errata posizione delle aperture. Le stesse opere di condono risultano più piccole nello stato di fatto rispetto alle superfici indicate nella pratica di condono.

**I costi di sanatoria e le modalità per la regolarizzazione delle opere sono indicati nella perizia, alla quale si rinvia per intero. Si evidenzia, inoltre, che gli impianti elettrico e di riscaldamento non risultano a norma di legge e che non è presente alcun impianto di climatizzazione.**

\*\*\* \*\*

**Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, salvo migliori descrizioni e più esatti confini come da relazione tecnica in atti e/o allegati del 08.05.2021 a firma dell'esperto Ing. Lucia Drandi, ai quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi, salvo eventuale condono edilizio, e disponibili per la consultazione sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.tribunalemassa.it](http://www.tribunalemassa.it).**

**Si fa presente, inoltre, che il lotto è OCCUPATO con TITOLO OPPONIBILE ALLA PROCEDURA (contratto di locazione, scadenza 14.03.2022) e che la vendita NON è soggetta a IVA.**

\*\*\* \*\*

Lo scrivente delegato precisa che:

- **la vendita dei beni immobili avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano**, anche in riferimento alla Legge n. 47/85, al D.P.R. n. 380/01 e al D.M. N. 37/08 e successive modificazioni, alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., con gli inerenti diritti sulle parti del fabbricato comuni per legge, uso e destinazione, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti;
- **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;

- 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.**

## **DISCIPLINA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' SINCRONA**

**Gestore della Vendita:** Aste giudiziarie Inlinea S.p.A.

**Portale del Gestore della Vendita:** [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

**Referente della Procedura:** Dott.ssa Alessia Rossi

### **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 15.01.2022 (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.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.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 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 c.p.c. potrà essere solo un procuratore legale (avvocato) munito di procura speciale (*art. 571 c.p.c., primo comma, dispone che "ognuno tranne il debitore è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'articolo 579 ultimo comma"*). La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine" ex art 12 comma 4 quarto periodo D.M. 32/15).

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

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

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

In questa fase, il Ministero controlla che al presentatore indicato nell'offerta sia associata la firma digitale utilizzata per firmare il file dell'offerta XML. **Il modulo web "Offerta Telematica" rende, quindi,**



















