



# TRIBUNALE DI MASSA

## AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

### CON GARA TELEMATICA SINCRONA

Procedura esecutiva immobiliare Rg. 54/2019

Giudice - Dr. Elisa Pinna

Custode Giudiziario - Dott. Marco Molendi

Delegato alla vendita - Dott. Marco Molendi

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto, dott. Marco Molendi c.f. MLNMRC77H05G628L con studio in Massa, Via Massa Avenza n. 223 tel. 0585/43273 mail: [dott.marcomolendi@gmail.com](mailto:dott.marcomolendi@gmail.com) PEC [marcomolendi.commercialisti@postecert.it](mailto:marcomolendi.commercialisti@postecert.it) nella qualità di professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta delega del Giudice dell'Esecuzione, al compimento delle operazioni di vendita nella procedura di cui in epigrafe,

### AVVISA

che il giorno **21/01/2022 alle ore 10.00**, presso il Tribunale di Massa Piazza De Gasperi 1 - Palazzo di Giustizia, piano 1, presso l'aula delle udienze civili, o altra eventuale, procederà alla vendita telematica sincrona tramite la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), dei seguenti 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**

**Prezzo base: € 57.375,00**

**Offerta minima: € 43.031,25** pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione:** 10% del prezzo offerto.

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

**IBAN** IT20M0617513602000081853080

**DIRITTO REALE POSTO IN VENDITA**

Diritto della piena proprietà per la quota 1/1

#### DESCRIZIONE LOTTO UNO:

Fondo commerciale posto al piano primo di un complesso condominiale denominato "centro commerciale I Poggi" sito in via Nazionale della Cisa a Villafranca in Lunigiana. L'unità si compone principalmente di un grande vano dal quale è possibile accedere ad alcuni piccoli locali di servizio (wc e piccolo vano dotato di lavello). L'unità immobiliare comprende anche la porzione di porticato antistante il fondo stesso dal quale si accede anche al fondo confinante lato sud, anch'esso oggetto di vendita in altra procedura esecutiva (RGE 14/2018). L'accesso all'immobile oggetto di pignoramento avviene tramite una scala esterna circolare (bene comune non censibile). Il fondo commerciale risulta finestrato nei due lati stretti, (est ed ovest) mentre in entrambi i lati lunghi (nord e sud) risulta confinante con i fondi adiacenti

Il compendio pignorato risulta identificato come segue all'Agenzia del Territorio di Massa Carrara – Catasto dei Fabbricati del Comune di Villafranca in Lunigiana:

foglio 10, particella 866, subalterno 30, categoria C/1, classe 7, consistenza 159 mq, superficie catastale 171 mq, rendita € 2.841,24

**MILLESIMI CONDOMINIALI:** 27,35

**SPESE ORDINARIE ANNUE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE:** 500,00 euro circa

**SPESE CONDOMINIALI IMPAGATE** il debito residuo per quote condominiali non pagate alla data di redazione della perizia di stima, risulta pari ad euro 2.003,57 (di cui 1.500,08 euro saldo al 31/12/18 ed euro 502,69 quote scadute a preventivo 2019). E' certo che nel corso degli anni 2020 e 2021 sono maturate ulteriori spese condominiali che potrebbero essere rimaste insolute.

**Si segnala inoltre l'avvenuta delibera di** spese straordinarie per la realizzazione di un'isola ecologica condominiale sul retro del fabbricato per la quale è stata accantonata una somma di euro 6.222,00 ma non ancora realizzata per necessarie verifiche presso il Comune in merito alla regolarità e fattibilità.

Ai sensi dell'art. 63 comma 4 delle Disposizioni per l'attuazione del Codice Civile, colui che "subentra" nei diritti di un condomino è "obbligato solidalmente" con quest'ultimo al pagamento dei contributi e delle spese relativi sia all'anno in corso che a quello precedente.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE:**

Il fabbricato artigianale è stato costruito per effetto di un "Piano di Lottizzazione Convenzionato" approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 16/02/1996 integrata con delibera di CC del 28/03/1996 regolarmente approvata dall'Autorità, ed in particolare in forza di permesso di costruire n. Concessione edilizia n. 2196/1207 rilasciata in data 28/06/2000 al n. di prot. 2196/1207, cui seguiva Variante 2339/1278 del 14/11/2003

Si rileva la presenza di abusi ed irregolarità urbanistico e catastali sia rispetto all'intero complesso che alla singola unità immobiliare pignorata.

Per quanto riguarda gli abusi che riguardano l'intero complesso.

La larghezza del fabbricato risulta essere metri 20,55 non considerando la larghezza del portico che risulta variabile da metri 2,70 a metri 2,87 (larghezza media portico metri 2,785).

Nei grafici allegati alla Concessione edilizia n. 2196/1207 del 28/06/2000 e successiva variante, la larghezza del fabbricato senza portico risulta m 20,80 mentre la larghezza del portico è di metri 2,50. Da quanto sopra si riscontra che allo stato attuale la larghezza del fabbricato senza portico, risulta inferiore di circa 25 cm rispetto a quanto concesso, mentre il portico risulta più largo in media di circa 28,5 cm rispetto a quanto riportato nei grafici concessionati.

Quindi considerando il fabbricato + il portico, la larghezza media complessiva rilevata dal Perito risulta pari a metri 23,335 mentre nei grafici concessionati la larghezza complessiva riportata è metri 23,30.

Internamente il lato corto in corrispondenza dell'ingresso, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, risulta a seguito di misurazione del perito pari a metri 8,61 mentre nella DIA prot. 7195 del 16/6/2006 risulta pari a metri 8,65.

Le irregolarità sopra descritte, pur rimanendo all'interno dei limiti di tolleranza, possono essere sanate con un accertamento di conformità ai sensi dell'art 209 della LR 65/2014 (fatto salvo che il comune di Villafranca in Lunigiana non neghi il parere favorevole).

Per quanto riguarda gli abusi che riguardano l'unità pignorata

L'immobile rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale differisce per:

- presenza di un muretto divisorio in corrispondenza della zona ingresso
- presenza di un motivo architettonico in muratura (pilastrini con ripiani costituiti da tavelloni in laterizio posti a varie altezze) in corrispondenza della parete situata nel lato nord
- presenza di alcune "riseghe" nella parete lato nord rappresentate nella planimetria catastale, ma non riscontrate sul posto durante il sopralluogo - differenza dell'altezza interna in quanto nella planimetria catastale è riportato h:300 mentre sul posto è stata rilevata un'altezza variabile da 305 a 311 cm.

Il Sub. 30 – oggetto di pignoramento – è stato creato mediante il frazionamento abusivo dell'originario subalterno n. 17. Il subalterno n. 17 è stato soppresso, a seguito di variazione MS0049011 del 11/06/2006, originando i subalterni nn. **29** (oggetto di pignoramento nella procedura RGE 14/2018) e **30**. Tale frazionamento – seppure presente catastalmente – non è stato preceduto da alcun atto amministrativo autorizzativo per cui ad oggi costituisce opera abusiva realizzata in assenza di titolo edilizio (alternative: chiedere sanatoria – richiesta che

dovrà essere presentata congiuntamente dai proprietari dei sub. 29 e 30 - oppure ripristinare lo stato dei luoghi precedente la realizzazione dell'abuso). A seguito del frazionamento del sub 17 negli attuali sub 29 e 30 non è noto se siano presenti atti o documenti attestanti la costituzione di servitù di passaggio in danno al sub 30 e in favore del sub 29.

Per maggiori informazioni si rinvia alla perizia in atti.

### **STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE**

Si segnala che nel fondo sottostante a quello confinante e oggetto della procedura esecutiva RGE 14/2018 (sub 29) sono presenti delle infiltrazioni di acqua piovana. Per risolvere il problema la proprietà del fondo sottostante chiamò in giudizio la proprietà del fondo oggetto della procedura RGE 14/2018 (Trib. Massa procedimento di ATP recante RG 1076/2017) a seguito del quale venne eseguito il ripristino di una parte del terrazzo di competenza del sub 29; tuttavia, l'avvenuta esecuzione delle opere, indicate come risolutive dal CTU nominato nell'ambito del predetto procedimento (RG 1076/2017), non ha risolto il problema. Successivamente, per alleviare il problema, il porticato per tutta la sua lunghezza (sia quello della procedura che ci occupa che quello oggetto della RGE 14/2018) è stato tamponato con pannelli di compensato; tale soluzione non può dirsi risolutiva.

L' Ing. Marco Ceccarelli nominato per la stima del bene oggetto di questa esecuzione (sub 30) ha accertato come, sul balcone di accesso (ma anche su quello attiguo oggetto della procedura RGE 14/2018), la guaina bituminosa posta al di sotto della pavimentazione non ha tenuto in corrispondenza di alcuni giunti, nonché la presenza di nuove bocchette di scarico, disconnesse dalla guaina, oggetto di probabili infiltrazioni.

Veniva altresì accertato uno stato di incuria generalizzata e la presenza di vistose efflorescenze saline di color biancastro a conferma del progressivo degrado del massetto.

L'Ing. Ceccarelli, per ottenere l'eliminazione delle infiltrazioni, ritiene necessario demolire completamente la pavimentazione ed il massetto di tutto il balcone (metà di proprietà della società esecutata e metà di proprietà del fondo attiguo anch'esso oggetto di vendita in asta nella RGE 14/2018), fino alla guaina bituminosa sottostante per poi procedere alla risaldatura dei giunti di frazionamento, alla successiva impermeabilizzazione mediante liquido monocomponente a base di cementi e polimeri sintetici in dispersione acquosa, posizionamento di uno strato di tessuto non tessuto sulla guaina ripristinata, e quindi realizzazione di un nuovo massetto armato, impermeabilizzato con il sistema Aquaexpert 3 del Kerakoll, posa della pavimentazione e dello zoccolino.

Per l'esecuzione di tali opere, il tecnico ha redatto il computo metrico estimativo dal quale si rileva che i costi complessivi (per il 50 % le somme sono di competenza del fondo oggetto di vendita in questa procedura e per l'altro 50 % del fondo adiacente – lato sud - oggetto della

procedura RGE 14/2018) ammontano ad euro 12.993,70 oltre + iva, importo nel quale non sono comprese le spese tecniche relative alla Direzione dei lavori, quantificabili in 2.000,00 euro oltre iva e cassa.

Si segnala, inoltre, che per il fondo oggetto della presente procedura devono essere ripristinati gli impianti elettrico, idrosanitario, le porte interne e si deve provvedere al fissaggio della parete finestrata lato portico.

Infine, all'interno dell'immobile è presente una certa quantità di guano di piccione che si è accumulato in passato a seguito dell'apertura di alcune finestre poste sul lato ovest, che sono rimaste aperte probabilmente per diversi mesi.

Delle spese necessarie per il ripristino della funzionalità del bene è stato tenuto conto in perizia con abbattimento del prezzo di stima.

**Disponibilità del bene:** LIBERO.

**Confini:** a nord con il sub. 18, a sud con il sub 29, ad est ed ad ovest con area condominiale

## **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.
- La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, o in mancanza, entro 120 giorni dalla sua emissione.

- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellati a cura e spese della procedura. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
- Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile, ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura, sino alla approvazione del progetto di distribuzione.
- la liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata nei termini e con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c.

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

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

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

REFERENTE DELLA PROCEDURA: Dott. Marco Molendi

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

**Le offerte di acquisto ed i relativi documenti allegati dovranno essere depositate, entro le ore 23:59 del giorno antecedente a quello della udienza di vendita sopra indicata ossia entro le ore 23:59 del giorno 20/01/2022 (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.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).**

## ATTENZIONE

### PRECISAZIONI

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

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

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

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

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

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

In questa fase, il Ministero controlla che al presentatore indicato nell’offerta sia associata la firma digitale utilizzata per firmare il file dell’offerta XML. **Il modulo web “Offerta Telematica” rende, quindi, disponibile la busta dell’offerta in formato zip.p7m (es. “offerta1234567.zip.p7m”) e la invia al presentatore tramite email. Detta email contiene “URL” e chiave di accesso che consentono al presentatore di recuperare e scaricare nei “download” l’offerta telematica completa (in formato zip.p7m). Il file -in formato zip.p7m- dovrà essere inviato nei termini previsti, al Ministero tramite pec all’indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l’offerta e restituito dal sistema, pena l’alterazione dello stesso e l’invalidazione dell’offerta.**

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

## **L’OFFERTA D’ACQUISTO**

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

- ✓ il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall’autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall’autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall’art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;
- ✓ se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all’esito di aggiudicazione e prima del versamento del saldo prezzo); invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall’art. 179, del codice civile, allegandola all’offerta.
- ✓ se l’offerente è minorenne, l’offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite PEC (*posta elettronica certificata*) per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- ✓ se l’offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l’offerta deve

essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- ✓ in caso di domanda presentata da soggetto che agisce quale legale rappresentante di una società dovrà essere allegato certificato e/o visura della C.C.I.A.A, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, ovvero la procura e la delibera che giustifichi i poteri;
- ✓ L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art.579 ultimo comma cpc;

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

- Indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- **il numero, o altro dato identificativo del lotto per cui si presenta domanda;**
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima ammissibile (pari al 75% del prezzo base);
- il termine per il versamento del saldo prezzo (**detto termine soggetto a sospensione nel periodo feriale**) non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; in caso di omessa indicazione del termine o nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine superiore ai gg 120, il termine per il saldo prezzo sarà comunque da considerarsi come indicato nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- **la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, qualora non venga fornito dall'istituto di credito il numero CRO, dovranno essere riportati i caratteri compresi dal SESTO al SEDICESIMO del codice identificativo del bonifico;**
- **il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;**
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste. Si precisa che **quest'ultima modalità di trasmissione dell'offerta, ovvero**, a mezzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art. 13

del D.M. 32/15 sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015);

- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

**ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del/i soggetto/i offerente/i e del presentatore;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito di aggiudicazione e prima del versamento del saldo prezzo); invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta.
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese e/o visura camerale) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e la delibera, copia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentate;
- 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", copia del documento di identità e del codice fiscale di tutti gli offerenti;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet [www.tribunalemassa.it](http://www.tribunalemassa.it), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica. Nell'ipotesi in cui la modalità di pagamento telematica

non fosse possibile per problemi informatici il bollo potrà essere acquistato e inserito, previa sua scansione, tra gli allegati all'offerta di acquisto.

- L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

### **CAUZIONE**

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma **PARI AD ALMENO IL DIECI PER CENTO (10%) DEL PREZZO OFFERTO**, esclusivamente tramite **bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare R.G. 54/2019 al seguente**

**IBAN IT20M0617513602000081853080** tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale "Tribunale di Massa procedura esecutiva immobiliare R.G. 54/2019", 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;

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

### **ESAME DELLE OFFERTE**

- L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

- La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta **quest'ultima modalità sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015;**

#### **IN CASO DI UNICA OFFERTA AMMISSIBILE**

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta ammissibile:

- se l'offerta sarà pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- se l'offerta sarà inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:
- in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente in verbale):
- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso il professionista 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 avvisare - gara telematica con modalità SINCRONA**

- Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità **sincrona** sul prezzo offerto più alto, secondo il sistema dei plurimi rilanci, anche in presenza di due o più offerte di identico importo; la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute; i rilanci verranno formulati esclusivamente in via telematica nella medesima unità' di tempo e con la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura e di tutti gli offerenti.
- Le offerte giudicate regolari 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 sia in misura pari ad Euro 1.000,00 per gli immobili con valore d'asta fino a Euro 50.000,00; ad Euro 2.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 50.000,00 sino ad Euro 120.000,00; ad Euro 3.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 120.000,00 sino ad Euro 200.000,00; ad Euro 5.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 200.000,00 e sino ad euro 500.000,00; ad euro 10.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 500.000,00.
- **La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (3 minuti) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida; l'inizio e la scadenza della predetta gara coincideranno con giornate lavorative secondo il calendario delle festività nazionali ed escluso il sabato.**
- **Alla conclusione della gara, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):
  - maggior importo del prezzo offerto;
  - a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
  - a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
  - a parità, altresì, di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

il professionista procederà infine come segue:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento, in fase di gara dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;
- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano

formulate offerte in aumento) sia inferiore al “valore d’asta/prezzo di riferimento” indicato nell’avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all’aggiudicazione e procederà alla deliberazione dell’istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

#### **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 mezzo posta elettronica certificata all’indirizzo mail di posta certificata indicata dal professionista delegato.
- che nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati, ai sensi dell’art. 15 primo comma, D.M. n° 32/2015, l’offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell’offerente della tempestiva presentazione dell’offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell’offerente alle operazioni di vendita ;
- che il presentatore, quale soggetto che compila ed eventualmente firma l’offerta telematica prima di presentarla con specificato titolo per ciascun offerente, può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita;

#### **SALDO PREZZO e SPESE DI AGGIUDICAZIONE**

L’aggiudicatario dovrà depositare **mediante bonifico bancario** sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l’importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell’offerta, con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell’ordine del bonifico, **oppure** potrà consegnare al professionista delegato un assegno **circolare non trasferibile intestato a Tribunale di Massa procedura esecutiva immobiliare RG 54/2019**. 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 bonifico bancario o assegno circolare non

trasferibile intestato a “**Tribunale di Massa Procedura Esecutiva Immobiliare RG 54/2019**” 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 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 e le spese – ivi comprese le imposte di registrazione - non sono depositati nel termine stabilito, il giudice dell’esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell’aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell’aggiudicazione dichiarata decaduta, l’aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell’art. 587 c.p.c. La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell’aggiudicatario. In caso di revoca dell’aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all’Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

**Contestualmente al versamento del saldo prezzo, qualora** l’immobile sia occupato dal debitore esecutato e dal suo nucleo familiare, nel caso in cui l’aggiudicatario intenda avvalersi del custode per la liberazione dell’immobile, **dovrà presentare apposita istanza scritta al Professionista delegato;** le spese di liberazione dell’immobile in tal caso verranno poste a carico della procedura. Il custode provvederà alla liberazione dell’immobile secondo le modalità e i tempi di cui all’art. 560, comma 6 c.p.c. come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Ove non pervenga, nei termini indicati, la suddetta istanza scritta non potrà darsi luogo alla liberazione dell’immobile a cura e spese della procedura.

\*\*\* \*\*

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l’aggiudicatario, ai sensi dell’art. 41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, pagando al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell’indicazione del calcolo da parte dell’istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell’aggiudicatario non potranno essere addotte come

giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

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

\*\*\* \*\*

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode e Delegato alla vendita dott. Marco Molendi, CF MLNMRC77H05G628L con studio in Massa, Via Massa Avenza 223, (Email [dott.marcomolendi@gmail.com](mailto:dott.marcomolendi@gmail.com) Tel.: 0585/43273). È 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 **SPORTELLINO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA TECNICA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE "GRUPPO EDICOM SRL"**, operativo dalle ore 8 alle ore 12 dei giorni di martedì, giovedì e venerdì, recapito: 0585 488132.

**I La partecipazione alla vendita implica:**

- **la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;**
- **l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;**
- **la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.**

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E mediante:

- ✓ pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia, in area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche";
- ✓ pubblicazione sui siti internet: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e relativi servizi correlati (oltre al servizio GPS Aste, Gestionale Aste e mail target) - [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) - [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) e relativa sezione Aste Giudiziarie del Tribunale di Massa [www.tribunalemassa.it](http://www.tribunalemassa.it);
- ✓ pubblicazione dell'avviso d'asta per estratto;
- ✓ Quotidiano "La Nazione edizione di Massa-Carrara", nelle pagine locali dedicate alle vendite giudiziarie del Tribunale di Massa;
- ✓ Quotidiano "Il Sole 24 ore" pagina nazionale dedicata al Tribunale di Massa (solo relativamente agli avvisi di vendita relativi a lotti con prezzo base d'asta superiore ad € 50.000,00);

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

**Si precisa e si avvisa che il Tribunale non ha conferito alcun incarico a intermediari o agenzie immobiliari per la pubblicità giudiziaria - trattandosi di vendita pubblica gli interessati non hanno alcuna necessità di avvalersi di attività di intermediazione posta in essere da parte di agenzie immobiliari private.**

\*\*\*

Infine, il sottoscritto Delegato alla vendita dispone, nel caso in cui non siano proposte offerte d’acquisto entro il termine stabilito, o le stesse siano inefficaci ai sensi dell’art. 571 c.p.c., oppure qualora si verifichi una delle circostanze previste dall’art. 572 comma 3 c.p.c. o la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, e in mancanza di domande di assegnazione, la convocazione delle parti dinnanzi a sé per il medesimo giorno **21/01/2022 in orario successiva alla eventuale vendita deserta** ove, disporrà in ordine ai futuri esperimenti di vendita secondo le direttive impartite nell’ordinanza di vendita e delega.

Massa, 20 ottobre 2021

Dr. Marco Molendi

*Professionista Delegato ex art.591 bis cpc*

