



TRIBUNALE DI MASSA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 1/21 RGES

GIUDICE: DR.SSA ELISA PINNA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. ROBERTO PAGLIUCA

DELEGATO ALLA VENDITA: AVV. ROBERTO PAGLIUCA

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON GARA SINCRONA TELEMATICA

L'avv. Roberto Pagliuca, c.f. PGL RRT 62H26 F023T, con studio in Massa via Dante 43 (tel. 0585/41323-45743 - fax 0585/41330: mail avv.robertopagliuca@studiolegalemussi.it, PEC avvrobertopagliuca@puntopec.it) nella qualità di Professionista Delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta delega del Giudice dell'Esecuzione di cui all'ordinanza 29/09/2021 - che si allega al presente avviso costituendone parte integrante - al compimento delle operazioni di vendita nella procedura di cui in epigrafe,

AVVISA

che il giorno **21 gennaio 2022 alle ore 9.00** 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 dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

*** ** ***

LOTTO UNICO

Prezzo base d'asta € 62.571,00 (sessantaduemilacinquecentosettantuno//00).

Prezzo minimo ammissibile € 46.928,25 (quarantaseimilanovecentoventotto//25).

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo in caso di gara € 2.000,00 (duemila//00).

Oggetto

Diritto della piena proprietà sul compendio immobiliare ubicato in Podenzana, frazione Oliveto, costituito dai seguenti terreni:

- **foglio 5, particella 795**, qualità Vigneto, classe U, superficie catastale 5204, reddito



dominicale € 17,47, reddito agrario € 12,09 (derivante da variazione d'ufficio del 14/12/2005 protocollo n. MS0073568 in atti dal 14/12/2005, n. 5157.1/2005). Confini: a nord confina con la p.lla 770, a est confina con le p.lle 1307 e 796, a sud confina con le p.lle 1126, 917, 802, 801 e 1162, a ovest con le p.lle 1162 e 794.

- **foglio 5, particella 917**, qualità Seminativo Arboreo, classe 3, superficie catastale 403, reddito dominicale € 0,94, reddito agrario € 0,42 (derivante da variazione d'ufficio del 14/12/2005 protocollo n. MS0073572 in atti dal 14/12/2005, n. 5158.1/2005). Confini: a nord confina con la p.lla 795, a est confina con le p.lle 1126 e 803, a sud confina con le p.lla 802 e con Via Oliveto, a ovest con le p.lla 802.
- **foglio 5, particella 1126**, qualità Seminativo Arboreo, classe 2, superficie catastale 1005, reddito dominicale € 3,11, reddito agrario € 1,82 (derivante da variazione d'ufficio del 14/12/2005 protocollo n. MS0073576 in atti dal 14/12/2005, n. 5159.1/2005). Confini: a nord confina con la p.lle 795 e 1307, a est confina con le p.lla 1128, a sud confina con le p.lle 1132, 1127, 1131 e 803, a ovest con le p.lla 917.
- **foglio 5, particella 1131**, qualità Seminativo Arboreo, classe 2, superficie catastale 70, reddito dominicale € 0,22, reddito agrario € 0,13 (derivante da variazione d'ufficio del 14/12/2005 protocollo n. MS0073577 in atti dal 14/12/2005, n. 5159.1/2005). Confini: a nord confina con la p.lla 1126, a est confina con le p.lla 928, a sud confina con le p.lla 803, a ovest con le p.lle 803 e 1126.
- **foglio 5, particella 1132**, qualità Seminativo Arboreo, classe 2, superficie catastale 70, reddito dominicale € 0,22, reddito agrario € 0,13 (derivante da variazione d'ufficio del 14/12/2005 protocollo n. MS0073578 in atti dal 14/12/2005, n. 5159.1/2005). Confini: a nord confina con la p.lla 1126, a est confina con le p.lle 1137 e 1133, a sud confina con le p.lla 1137, a ovest con le p.lla 928.
- **foglio 5, particella 1137**, qualità Seminativo Arboreo, classe 2, superficie catastale 100, reddito dominicale € 0,31, reddito agrario € 0,18 (derivante da frazionamento 21/04/1998 in atti dal 22/04/1998, n. 819.2/1998). Confini: a nord confina con la p.lla 1132, a est confina con le p.lle 1135 e 1405, a sud confina con le p.lla 1139, a ovest con le p.lle 1132 e 1136.
- **foglio 5, particella 1139**, qualità Seminativo Arboreo, classe 3, superficie catastale 180, reddito dominicale € 0,42, reddito agrario € 0,19 (derivante da variazione d'ufficio del 14/12/2005 protocollo n. MS0073580 in atti dal 14/12/2005, n. 5162.1/2005). Confini: a nord confina con la p.lla 1137, a est confina con le p.lla 1405, a sud confina con Via Oliveto, a ovest con le p.lla 1140.

Disponibilità dei beni

Sul terreno oggetto di procedura è installato un cantiere edile in evidente stato di abbandono.



Descrizione immobili

Il lotto di vendita è costituito da terreni su cui sono presenti tre edifici della tipologia a schiera in corso di costruzione.

Ciascuna delle 12 unità immobiliari previste si sviluppa su tre piani, di cui due fuori terra, in cui sono collocati i locali abitabili con altezza media non inferiore a di 2,7 metri, ed uno seminterrato in cui si collocheranno locali accessori poiché l'altezza interna di progetto è di 2,4 m.

Ogni appartamento avrà una piccola corte pertinenziale esclusiva.

Allo stato attuale gli edifici si trovano nel seguente stato di avanzamento lavori:

- Edificio denominato A1. E' completata la struttura portante fino ai pilastri dell'ultimo piano, mancano le travi e il solaio di copertura, sono completati i tamponamenti del piano rialzato.
- Edificio denominato A2. E' completata la struttura portante fino ai pilastri dell'ultimo piano, mancano le travi e il solaio di copertura, i tamponamenti del piano rialzato sono realizzati per circa il 50%
- Edificio denominato B2. E' completata la struttura portante fino ai pilastri dell'ultimo piano, mancano le travi e il solaio di copertura, non sono presenti tamponamenti.

Il cantiere è in stato di abbandono, indicativamente dall'anno 2014.

Si dà atto che in forza del rogito Notaio Morichelli del 24/06/1998 (trascritto in data 10/07/1998 reg. part. 4747) venivano costituite sui mappali censiti al foglio 5 part. 1126, 1132, 1137, 1139 una servitù di passo pedonale e carrabile nonché una servitù di canalizzazione interrata a favore delle particelle 797, 798, 1138, 1134 (proprietà eredi [REDACTED]) 1131, 1133, 1128, 808 (proprietà [REDACTED]) 796 e 1067 (proprietà [REDACTED]) 1127, 1130, 928 (proprietà [REDACTED]).

La predetta costituzione veniva richiamata nel successivo rogito Notaio Morichelli in data 29/09/2005 (trascritto in data 14/10/2005 reg. part. 6929) con il quale viene costituita una servitù di passo pedonale e carrabile a carico della particella 795 e a favore delle particelle 794 e 769.

Per una migliore descrizione si rimanda alla perizia in atti redatta dall'ing. Lucia Drandi ed ai relativi allegati.

Situazione urbanistico/edilizia/catastale.

Situazione edilizia

Il CTU ha rinvenuto in Comune a Podenzana le seguenti pratiche:

Numero pratica: 618

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione piano di lottizzazione ad iniziativa privata

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/11/1998 al n. di prot. 3860



Rilascio in data 29/06/1999 al n. di prot. 618

Note: Il rilascio della concessione è vincolato alla Convenzione stipulata tra il Comune di Podenzana e i Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] - Rep. n. 741.

Numero pratica: 2582

Intestazione: [REDACTED] S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: Nuova costruzione Lotto A

Presentazione in data 10/05/2006 al n. di prot. 1832

Numero pratica: 2582 bis

Intestazione: [REDACTED] S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Nuova costruzione Lotto B

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/05/2009 al n. di prot. 2303

Numero pratica: 3466

Intestazione: [REDACTED] S.r.l.

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: completamento Lotto A

Oggetto: Completamento e manutenzione straordinaria

Presentazione in data 22/10/2014 al n. di prot. 4498

Conformità edilizia

La situazione riscontrata dal CTU è la seguente:

A seguito dei rilievi effettuati in loco le dimensioni dei fabbricati risultano essere all'interno della tolleranza del 2% rispetto a quelle riportate nello stato concessionato.

Con riferimento ai progetti strutturali depositati presso la Regione Toscana, Genio civile, Pratica 426 del 9 luglio 2012 fabbricato 2 lotto A, Pratica 276 del 14 maggio 2012 fabbricato 1 lotto A, Pratica 690 del 29 ottobre 2012 fabbricato 2 lotto B, sono state rilevate delle modifiche alle strutture portanti dei solai in legno tra piano rialzato e piano primo su tutti gli edifici e l'aumento dimensionale della sezione di alcuni pilastri. Tali difformità devono essere regolarizzate mediante nuove verifiche strutturali e relativi depositi. Non sono state reperite certificazioni dei materiali utilizzati (certificati del legno, ferro e calcestruzzo).

A seguito del rilievo effettuato con stazione GPS, la posizione reciproca dei fabbricati è diversa rispetto alle tavole di progetto, come da grafici allegati alla CTU.

Inoltre, la posizione dei tre fabbricati rispetto ai confini sembrerebbe difforme, in particolare sul confine verso est con la p.lla 1307.



Infatti la distanza di progetto di 5 metri parrebbe non rispettata, in quanto dalla sovrapposizione tra gli elaborati di progetto, le planimetrie catastali e il rilievo, tale distanza risulterebbe di circa 4 metri.

Il CTU ha dichiarato che la situazione riscontrata necessita di ulteriori verifiche in quanto, mentre è stato possibile rilevare con buona precisione la posizione reciproca dei tre fabbricati, non è stato altrettanto agevole riferirli rispetto ai fabbricati esterni al lotto più prossimi, in quanto inaccessibili e rispetto ai confini, non identificati in loco da recinzioni o muri di contenimento.

La presenza di una folta vegetazione che invade il cantiere ha, altresì, reso difficoltose le operazioni di rilievo.

In ogni caso, per una migliore descrizione di quanto sopra riportato ed approfondimento delle relative problematiche si rimanda alla perizia in atti redatta dall'ing. Lucia Drandi ed ai relativi allegati.

Conformità urbanistica

La pratica edilizia n° 2582 riguardante “L’attuazione del piano di lottizzazione di iniziativa privata” di cui alla Convenzione Urbanistica REP. N 741 del 22.06.1999 è scaduta, così come la SCIA per il completamento del lotto A, presentata in data 22 ottobre 2014.

Il progetto originario prevedeva la costruzione di quattro fabbricati, A1, A2, B1, B2; la costruzione del fabbricato B1 non è mai stata avviata.

E' emerso, altresì, che lo strumento urbanistico è scaduto nel 2019 e attualmente sono in vigore le norme di salvaguardia.

In merito ai tre edifici descritti in perizia, che ricadono nella classificazione “Insediamenti recentemente pianificati e attuati (B1)” - art. 42 delle NTA del Regolamento Urbanistico -, gli Uffici comunali preposti hanno evidenziato che, in caso di interesse da parte della proprietà a completare le costruzioni, qualora ciò avvenisse in vigenza delle norme di salvaguardia, procederebbero, prima di rilasciare un nuovo titolo edilizio, a richiedere un parere sia alla Regione Toscana, sia all’Unione di Comuni Montana Lunigiana.

Da ultimo, poiché il progetto originario prevedeva l’impegno da parte dei proprietari del lotto a realizzazione le opere di urbanizzazione primaria e a cedere le aree su cui esse insistono come da Convenzione Urbanistica Rep. 741, essendo la convenzione scaduta, sarà necessario stipulare una nuova convenzione con il Comune di Podenzana.

Confini

I confini sono già stati indicati nel superiore capitolo “ Oggetto” cui si rimanda; ciò salvo se altri e più precisi confini la cui omissione o errore non potranno comportare invalidità alcuna.

Provenienza

Mappali 1131 e 1132.



In forza del rogito di compravendita Notaio Morichelli del 24/06/1998 (trascritto in data 10/07/98 reg. part. 4743) [REDACTED] e [REDACTED] alienavano i mappali 1131 e 1132 a [REDACTED] e [REDACTED] (coniugi in comunione dei beni rispettivamente con [REDACTED] e [REDACTED]).

In data 28/11/2003 decedeva [REDACTED] lasciando quali eredi la consorte [REDACTED] e le figlie [REDACTED].

Con il successivo rogito di compravendita Notaio Morichelli del 29/09/2005 (trascritto in data 14/10/2005 reg. part. 926) [REDACTED] e [REDACTED] alienavano i predetti mappali alla società esecutata.

In data 30/10/2008 veniva trascritta la denuncia di successione relativa a [REDACTED] ed in data 15/06/2011 (reg. part. 3684) veniva trascritta l'accettazione tacita di eredità da parte degli eredi [REDACTED] e [REDACTED].

Mappale 1139.

Con il sopracitato rogito Morichelli del 24/06/1998 [REDACTED] e [REDACTED] alienavano i propri diritti a [REDACTED].

Con il già citato rogito Morichelli del 29/09/2005 [REDACTED], per la restante quota, e gli eredi di [REDACTED] alienavano il mappale 1139 alla società esecutata.

Come sopra rilevato, in data 30/10/2008 (reg. part. 8545) veniva trascritta la denuncia di successione relativa a [REDACTED] ed in data 15/06/2011 (reg. part. 3684) veniva trascritta l'accettazione tacita di eredità da parte degli eredi [REDACTED] e [REDACTED].

Mappale 1137.

Il mappale 1137 diveniva di proprietà di [REDACTED] in forza dell'atto di donazione Notaio Cagnone 22/06/1960 (trascritto in data 20/07/1960 reg. part. 2430)

Con il già citato rogito Morichelli del 29/09/2005 [REDACTED] alienava il mappale alla società esecutata.

Mappali 795/917/1126.

In forza del rogito Morichelli del 24/06/1998 [REDACTED] alienava le predette particelle a [REDACTED] e [REDACTED] (in comunione dei beni, rispettivamente, con [REDACTED] e [REDACTED]).

Con il successivo rogito Morichelli del 29/09/2005 [REDACTED] nonché gli eredi di [REDACTED] e [REDACTED] alienavano i predetti mappali alla società esecutata.

Come già poc'anzi riportato, in data 30/10/2008 veniva trascritta la denuncia di successione relativa a [REDACTED] ed in data 15/06/2011 veniva trascritta l'accettazione tacita di eredità da parte degli



eredi [REDACTED] e [REDACTED].

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85, come modificata ed integrata dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, o in mancanza, entro 120 giorni dalla sua emissione.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellati a cura e spese della procedura. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

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

MODALITA' DELLA

VENDITA TELEMATICA SINCRONA

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA: EDICOM FINANCE S.R.L.

PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA: www.garavirtuale.it

REFERENTE DELLA PROCEDURA: avv. Roberto Pagliuca

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 gennaio 2022.

L'offerta dovrà essere compilata esclusivamente con modalità telematiche, personalmente ovvero a mezzo avvocato a norma dell'art. 579, ultimo comma cpc tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della 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, ovverosia 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 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 ex 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 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;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima ammissibile (pari al 75% del prezzo base);
- il termine per il versamento del saldo prezzo (**detto termine soggetto a sospensione nel periodo feriale**) **non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; in caso di omessa indicazione del termine o nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine superiore ai gg 120, il termine per il saldo prezzo sarà comunque da considerarsi come indicato nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione;**
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- **la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, qualora non venga fornito dall'istituto di credito il numero CRO, dovranno essere riportati i caratteri compresi dal SESTO al SEDICESIMO del codice identificativo del bonifico;**



- **il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;**
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste. Si precisa che **quest'ultima modalità di trasmissione dell'offerta, ovvero, a mezzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/15 sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015);**
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico “
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito di aggiudicazione e prima del versamento del saldo prezzo); invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta.
- se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e la delibera;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata, in favore del soggetto che effettua l'offerta, come specificato al punto 3 delle sopraindicate “PRECISAZIONI”;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”) stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.tribunalemassa.it, 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. n. 1/21 al seguente IBAN IT96K0617513602000081899680**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Tribunale di Massa proc. esecutiva immobiliare R.G. 1/21 cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; in particolare, si precisa che, qualora nel giorno fissato per la verifica dell'ammissibilità delle offerte e per 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 effettuate tramite il portale 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, 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

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

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

In particolare i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line offerte in aumento tramite area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara; l'aumento minimo del rilancio 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.

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

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

il professionista procederà infine come segue:

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

Il sottoscritto Delegato alla vendita dispone, nel caso in cui non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito, o le stesse siano inefficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c., oppure qualora si verifichi una delle circostanze previste dall'art. 572 comma 3 c.p.c. o la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, e in mancanza di domande di assegnazione, la convocazione delle parti dinnanzi a sé per il medesimo giorno **21 gennaio 2022 alle ore 9.00** ove, disporrà in ordine ai futuri esperimenti di vendita secondo le direttive impartite nell'ordinanza di vendita e delega.

SI PRECISA:

- che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**
- che nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministro della Giustizia ai sensi dell'art. 15 primo comma,



D.M. n° 32/2015, l'offerta sia formulata mediante invio all'indirizzo a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail indicato dal professionista delegato.

- che nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati, ai sensi dell'art. 15, 1[^] c., D.M. n° 32/15, 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. 1/21**. 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 1/21”**. **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 prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art.



587 c.p.c. La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario. In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

*** **

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

Si informa inoltre che giusta delega del Giudice dell'esecuzione il sottoscritto **avv. Roberto Pagliuca è stato, altresì, nominato custode giudiziario** dei beni oggetto di vendita in sostituzione del debitore.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode, avv. Roberto Pagliuca, c.f. PGL RRT 62H26 F023T, con studio in Massa via Dante 43 (tel. 0585/41323-45743 - fax 0585/41330: indirizzo mail avv.robertopagliuca@studiolegalemussi.it, indirizzo PEC avvrobertopagliuca@puntopec.it).

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 e relativi servizi correlati (oltre al servizio GPS Aste, Gestionale Aste e mail target) - www.asteavvisi.it - www.rivistaastegiudiziarie.it e relativa sezione Aste Giudiziarie del Tribunale di Massa www.tribunalemassa.it;
- pubblicazione dell'avviso d'asta per estratto sul quotidiano **“La Nazione edizione di Massa-Carrara”**, nelle pagine locali dedicate alle vendite giudiziarie del Tribunale di Massa, e sul **Sole 24Ore**, pagina nazionale dedicata al Tribunale di Massa;
- pubblicazione dell'avviso d'asta per estratto su Free Press **“Rivista aste giudiziarie Tribunale di Massa”** free press **“Rivista delle aste giudiziarie edizione Lombardia”**;

inoltre, con riferimento alle vendite con prezzo base d'asta di valore superiore ad € 50.000,00 nei seguenti servizi di pubblicità complementare:

- scheda informativa su “canale aste” – web TV www.canaleaste.it;
- servizio “Gestionale Aste” con inserimento dell'avviso di vendita sui principali portali internet immobiliari privati.

Massa li 8 ottobre 2021.

***Il Professionista Delegato
avv. Roberto Pagliuca***

