

TRIBUNALE DI MASSA

Procedura esecutiva immobiliare Rg. 35/2017

Giudice: Dr. Elisa Pinna

Custode Giudiziario: Avv. Benedetta Chiappale

Delegato alla vendita: Avv. Benedetta Chiappale

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON GARA

SINCRONA TELEMATICA

La sottoscritta avv. Benedetta Chiappale C.F. CHPBDT74P58B832O, con studio in Carrara (MS), Via Ingolstadt n°33 (tel. 0585/787190 - fax 0585/647060 - cell. 347/3585360) mail: benedettachiappale@virgilio.it, PEC avvbenedettachiappale@puntopec.it, nella qualità di professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta delega del Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Elisa Pinna, al compimento delle operazioni di vendita nella procedura di cui in epigrafe,

AVVISA

che il giorno **22/04/2022 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, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, sue integrazioni ed allegati, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

LOTTO N. 3

Prezzo base: €. **198.818,25**

Offerta minima: €. **149.113,69** pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 3.000,00

DESCRIZIONE: oggetto della presente vendita è il diritto della piena ed intera proprietà su villetta unifamiliare con corte e garage pertinenziali, oltre terreni annessi, siti in Massa (MS), località Lavacchio - Bergiola, come meglio di seguito individuati e descritti:

-fabbricato ad uso residenziale (villetta monofamiliare) con corte e garage pertinenziali, siti in Via Bergiola Vecchia, distinti al N.C.E.U. del comune di Massa come segue:

-abitazione foglio 65, particella 894, subalterno 1, indirizzo Via Bergiola Vecchia, piano S1-T, comune Massa, categoria A/7, classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie Tot: 186 mq. - Totale escluse aree scoperte: 178 mq., rendita € 1.378,42;

-garage foglio 65, particella 894, subalterno 2, indirizzo Via Bergiola Vecchia, piano S1, comune Massa, categoria C/6, classe 7, consistenza 48 mq., superficie Totale: 48 mq., rendita € 171,05.

Confini: I suddetti subalterni 1 e 2 alla particella n. 894, nel loro insieme, confinano a nord-ovest e nord-est con strada vicinale; ad ovest con terreno di cui alla particella n. 746; a sud con terreno di cui alla particella n. 9, stessa proprietà.

Oltre alla corte pertinenziale graffata, ad uso pertinenziale (giardino, orto) dell'abitazione, **sono oggetto di vendita anche i seguenti immobili:**

-unità collabente distinta al N.C.E.U. del comune di Massa al foglio 65 part. 976, confinante: su ogni lato con terreno di cui alla particella n. 975, stessa proprietà;

- terreno distinto al N.C.T. del predetto comune al foglio 65, particella 975, qualità SEM. IRR. ARB., classe 4, superficie catastale 1.096 mq., reddito dominicale: € 4,25, reddito agrario: € 2,55. Confini: a nord con terreno stessa proprietà di cui alla particella n. 66 e con terreno alla particella n. 867; ad ovest con terreni di cui alle particelle nn. 867, 869 e 20; a sud con terreni di cui alle particelle nn. 969, 33 e 34; ad est con strada vicinale e con terreno alla particella n. 255.

-terreno distinto al N.C.T. del predetto comune al foglio 65, particella 9, qualità SEM. IRR. ARB., classe 4, superficie catastale 290 mq., reddito dominicale: € 1,12, reddito agrario: € 0,67. Confini: a nord con altra unità immobiliare stessa proprietà di cui alla particella n. 894; ad ovest con terreni alle particelle nn. 746 e 867; a sud con terreno stessa proprietà alla particella n. 66; ad est con strada vicinale.

- terreno distinto al N.C.T. del predetto comune al foglio 65, particella 86, qualità SEM. IRR. ARB., classe 4, superficie catastale 230 mq., reddito dominicale: € 0,89, reddito agrario: € 0,53. Confini: a nord con terreno stessa proprietà alla part. n. 9; ad ovest con terreno di cui alla particella n. 867; a sud con altra unità immobiliare stessa proprietà di cui al mappale n. 975 e con terreno alla particella n. 255; ad est con strada vicinale.

-terreno distinto al N.C.T del predetto comune al foglio 51, particella 437, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale 610 mq., reddito dominicale: € 0,25, reddito agrario: €

0,09. Confini: A nord-ovest e sud-ovest co strada vicinale; a sud-est con terreno stessa proprietà alla particella n. 803; a nord-est con terreno alla particella n. 436.

-terreno distinto al N.C.T del predetto comune al foglio 51, particella 438, qualità PASC. CESP.G., classe U, superficie catastale 320 mq., reddito dominicale: € 0,08, reddito agrario: € 0,03. Confini: a nord-ovest con terreno stessa proprietà alla particella n. 803; a sud e ad est con strade vicinali; a nord-est con terreno alla particella n. 436.

-terreno distinto al N.C.T del predetto comune al foglio 51, particella 440, qualità BOSCO CEDUO, classe 4, superficie catastale 89 mq., reddito dominicale: € 0.02, reddito agrario: € 0,01.

Confini: Ad ovest con strada vicinale; ad est con terreno alla particella n. 441; a nord con terreno alla particella n. 439.

-terreno distinto al N.C.T del predetto comune al foglio 51, particella 442, qualità PASC. CESP.G., classe U, superficie catastale 43 mq., reddito dominicale: € 0,01, reddito agrario: € 0,01. Confini: a sud con strada vicinale; nei rimanenti lati con terreno alla particella n. 443.

-terreno distinto al N.C.T del predetto comune al foglio foglio 51, particella 803, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale 520 mq., reddito dominicale: € 0,21, reddito agrario: € 0,08. Confini: a nord-ovest con terreno stessa proprietà alla particella n. 437; a sud-ovest con strada vicinale; a sud-est con terreno stessa proprietà alla particella n. 438; a nord-est con terreno alla particella n. 436.

L'abitazione si sviluppa su tre piani.

Al piano seminterrato si trova un ampio garage di circa 48 mq. e due locali adibiti a cantina, uno dei quali è in comunicazione con il piano terra tramite scala interna; la pavimentazione è in monocottura.

Il piano terra è composto da soggiorno con camino, cucina, corridoio attraverso il quale si raggiungono tre camere da letto e un bagno, dotato di lavabo, bidet, wc e doccia; tramite altro corridoio-disimpegno si giunge ad uno studio con piccolo bagno, anch'esso dotato di lavabo, bidet, wc e doccia. Sono presenti inoltre due logge, una in adiacenza al soggiorno e l'altra esternamente alla cucina. La pavimentazione dei vani al piano terra è in monocottura; i bagni e la cucina sono pavimentati e rivestiti con materiale ceramico.

Tramite una scala a chiocciola in legno si accede al piano sottotetto non abitabile suddiviso in vari vani comprendenti un bagno, dotato di lavabo, bidet, wc e vasca da bagno; l'intero piano è pavimentato con parquet, ad eccezione del bagno, pavimentato e rivestito con materiale ceramico.

I marciapiedi intorno al fabbricato, le scale esterne di collegamento fra i vari dislivelli e le logge sono pavimentati in klinker; parte dell'area prospiciente il fabbricato è pavimentata con autobloccanti. Gli infissi interni sono in legno; gli infissi esterni, protetti da persiane, sono del medesimo materiale. Il fabbricato è munito di impianto di riscaldamento a gas, con caldaia ubicata al piano seminterrato in apposito locale.

I terreni identificati al foglio 65 mappali 9, 86, e 975 sono adibiti ad orto con differenti coltivazioni, compresi alcuni ulivi. Data la conformazione del terreno in notevole pendenza, sono stati realizzati gradoni con muri di contenimento. Il piccolo fabbricato al mappale 976 (Unità collabente), edificato su di un piano, risulta in completo stato di degrado, in alcune parti anche pericolante e completamente ricoperto dalla vegetazione.

I terreni distinti al foglio 51 mappali 437-438-440-442 e 803, separati dagli immobili di cui al foglio 65 dalla strada vicinale, sono boscati ed in stato di abbandono.

Gli immobili sono occupati dai debitori esecutati

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del Custode ai fini della liberazione dell'immobile, dovrà presentare apposita istanza scritta al professionista delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo; le spese di liberazione degli immobili in tal caso verranno poste a carico della procedura. Il custode provvederà alla liberazione degli immobili 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. Si precisa che ove non pervenga, nei termini indicati, la suddetta istanza scritta non potrà darsi luogo alla liberazione degli immobili a cura e spese della procedura.

L'area è soggetta ai seguenti Vincoli di carattere generale: **Vincolo Idrogeologico**, R.D.L. 267/1923;

Beni Paesaggistici, D.Lgs. 42/2004, Art. 142 (Aree tutelate per legge). In particolare sussiste nell'area: pericolosità geomorfologica molto elevata - pericolosità geomorfologica elevata.

Pratiche Edilizie e conformità

-Numero pratica: 92-10-04

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: PROGETTO SISTEMAZIONI ESTERNE PER UN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 28/10/1992

Il progetto prevede sistemazioni esterne relative al riempimento come rappresentato nelle sezioni, allo scopo di rinterrare il vano cantina. Viene chiesta infine la realizzazione di muri di sostegno per contenere la nuova situazione a gradoni e la via comunale. Espresso parere favorevole dall'uff. Forestale. La Commissione edilizia il 19/09/1991 ha espresso parere favorevole a condizione che i muri siano rivestiti in pietrame.

L'esperto stimatore ad integrazione di quanto riportato nella propria perizia di stima del 07.02.2018, ha specificato nella integrazione alla perizia del 04.03.2020, che la succitata Concessione Edilizia, pur avendo avuto parere favorevole dalla Commissione Edilizia del 19/09/1991, **non è mai stata ritirata e ad oggi non risulta più ritirabile, essendo scaduti i termini dopo un anno dal rilascio.** Il CTU ha pertanto effettuato ulteriori verifiche presso gli uffici tecnici del Comune di Massa, al fine di riscontrare l'eventuale possibilità di Sanatoria per i lavori di Sistemazione Esterna in oggetto. Dalle verifiche effettuate dall'esperto stimatore è scaturita, tenendo in considerazione che la zona ricade, come da art. 148 NTA del RU, in Zone PFME (Pericolosità Frane Molto Elevata), la possibilità di presentazione di Pratica di Autorizzazione in Sanatoria, appellandosi agli articoli che qui di seguito si riportano:

- artt. da 103 a 108 (art. 107 escluso) NTA (Norme Tecniche di Attuazione) del regolamento Urbanistico, allegati alla relazione integrativa in data 04.03.2020;
- artt. 36 e 37 NTG (Norme Tecnico Geologiche di Attuazione) del Regolamento Urbanistico, enunciati nella perizia integrativa in data 04.03.2020.

Secondo quanto indicato dall'esperto stimatore, al fine di regolarizzare i lavori eseguiti come da Concessione Edilizia n. 92-10-04 (non ritirata e non ritirabile) si renderà necessaria la presentazione della seguente documentazione (a fianco la relativa spesa):

- Perizia Geologica – Verifiche di Stabilità: € 2.000,00
- Verifiche Strutturali – Genio Civile: € 2.500,00
- Pratica di Autorizzazione in Sanatoria: € 2.000,00
- Sanzioni (€ 480,00 x 2 comproprietari) € 960,00
- Pratica Urbanistica € 2.000,00
- Diritti Urbanistici € 1.000,00
- Totale € 10.460,00

- Numero pratica: 88-1-27 e successive varianti.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: AMPLIAMENTO DI FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE ai sensi dell'art. 10 L.R. n. 10 del 19/02/1979

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 16/03/1988

Note: nella seduta del 14/10/1987 la Commissione Edilizia, ha espresso in merito alla pratica suddetta parere favorevole, salvo presentazione di relazione geologica, visti anche i pareri Legali.

Successivamente in data 11/08/1989 è stata presentata Domanda di CONCESSIONE IN SANATORIA ex art. 13 L. 47/85 in merito a sbancamento eseguito abusivamente allo scopo di costruire l'edificio autorizzato con C.E. N. 88-1-27 del 16/03/88.

La Commissione Edilizia del 20/03/1990, esprimendo parere favorevole in merito alla Sanatoria di cui sopra, chiede il successivo riempimento dello sbancamento allo scopo di rinterrare il vano cantina; viene chiesta infine la realizzazione di muri di sostegno per contenere la nuova situazione a gradoni e la via comunale.

In data 22/02/1990 è stata altresì presentata Variante in Corso d'Opera per SOPRAELEVAZIONE DELLA COPERTURA dell'edificio autorizzato con C.E. N. 88-1-27 del 16/03/88.

Con la predetta si richiedeva aumento di altezza di ml. 1,10 dell'intero edificio, ricavando vani sottotetto inaccessibili ma finestrati, dei quali non veniva indicata la pianta e la destinazione. Tali vani hanno altezza variabile da ml. 1,27 a ml. 2,50. Nel merito la Commissione edilizia nella seduta del 25/06/1990 ha espresso PARERE CONTRARIO in quanto l'intervento non era previsto dalla L.R.T n. 10/79.

L'esperto stimatore ha precisato che nonostante il parere contrario la sopraelevazione della copertura è stata ugualmente realizzata nelle modalità descritte nella presente. Risultando edificazione abusiva, si ritiene che la situazione debba essere riportata al stato di ripristino tramite demolizione e rifacimento del tetto così come autorizzato dal titolo abilitativo originario.

Spesa indicata dall'esperto stimatore: DEMOLIZIONE E RIFACIMENTO DEL TETTO COME AUTORIZZATO: € 60.000,00 - Oneri Totali: € 60.000,00.

-Numero pratica: D.I.A. N. 54733

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: MURO DI CONTENIMENTO E RECINZIONE

Presentazione in data 09/09/2004.

Il tutto come meglio descritto nella perizia in atti ed allegati, nella perizia integrativa in atti e allegati, a firma dell'esperto Arch. Livia Mascagni, atti tutti ai quali si rimanda integralmente.

***** ***** *****

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

PRECISA CHE

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, 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 l'offerente dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
- 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
-
- **REFERENTE DELLA PROCEDURA:** Avv. Benedetta Chiappale

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 21.04.2022 (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** 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"). In questa fase, il Ministero controlla che al presentatore indicato nell'offerta sia associata la firma digitale utilizzata per firmare il file dell'offerta XML. **Il modulo web "Offerta Telematica" rende, quindi, disponibile la busta dell'offerta in formato zip.p7m (es. "offerta1234567.zip.p7m")**. Il presentatore recupera la busta dell'offerta completa (in formato zip.p7m) tramite URL e chiave di accesso che trova al termine della compilazione dell'offerta telematica. **Il file -in formato zip.p7m- dovrà essere inviato nei termini previsti, al Ministero tramite pec all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it (si raccomanda di non tentare di aprire il file**

contenente l'offerta e restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta).

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

L'OFFERTA 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 minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e la delibera;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata, in favore del soggetto che effettua l'offerta, come specificato al punto 3 delle sopraindicate "PRECISAZIONI";
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.tribunalemassa.it, 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 RG 35/2017 al seguente IBAN: IT71Q0617513602000081793280**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "PROC. 35-2017 RGEI TRIB. MASSA cauzione Lotto 3", dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; 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 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 portale 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 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 deliberazione 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 **22.04.2022 ore 10** 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 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 "PROC. 35-2017 RGEI TRIB. MASSA"** 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 **"PROC. 35-2017 RGEI TRIB. MASSA" 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; il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Si precisa che se il prezzo che si ricava dalla nuova vendita è pari o superiore a quello della vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente subisce esclusivamente la confisca della cauzione. Nell'ipotesi in cui il prezzo che si ricava dalla nuova vendita, unito alla cauzione confiscata, è inferiore a quello conseguito nella vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto anche al pagamento della differenza, ai sensi del secondo comma dell'art. 587 cpc, tra il prezzo di aggiudicazione della vendita precedente e quello della nuova vendita unito alla cauzione confiscata. La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario. In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura. La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario. In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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**. 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 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 adotte 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.

*** **

AVVISO

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.

*** **

Gli interessati all'acquisto possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del sottoscritto professionista delegato Avv. Benedetta Chiappale.

Si informa inoltre che giusta delega del Giudice la sottoscritta **avv. Benedetta Chiappale è stata, altresì, nominata custode giudiziario** dei beni oggetto di vendita.

Gli interessati all'acquisto possono visionare i beni oggetto di vendita contattando il Custode, avv. Benedetta Chiappale, C.F. CHPBDT74P58B832O, con studio in Carrara (MS), Via Ingolstadt n°33 (tel. 0585/787190 - fax 0585/647060 - cell. 347/3585360) mail: benedettachiappale@virgilio.it, PEC avvbenedettachiappale@puntopec.it.

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale e, in particolare, al Piano primo cancelleria esecuzioni immobiliari del Palazzo di Giustizia sito in Massa Piazza De Gasperi n° 1 è attivo SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA TECNICA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE "**GRUPPO EDICOM SRL**", operativo dalle ore 8 alle ore 12 dei giorni di martedì, giovedì e venerdì, recapito: 0585 488132.

La partecipazione alla vendita implica:

- **la lettura integrale della relazione peritale, integrazioni 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.**
- 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:
- 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;
- - servizio "Gestionale Aste" con inserimento dell'avviso di vendita sui principali portali internet immobiliari privati.

Carrara lì, 02.02.2022

Il Professionista Delegato
Avv. Benedetta Chiappale