

TRIBUNALE DI MASSA

Procedura esecutiva immobiliare Rg. 95/2020

Giudice: Dr. ELISA PINNA

Custode Giudiziario: Avv. Anna Maria Gianneccchini

Delegato alla vendita: Avv. Anna Maria Gianneccchini

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON GARA SINCRONA TELEMATICA

La sottoscritta Avv. Anna Maria Gianneccchini, C.F. GNNNMR59S64B832R, con studio in Marina di Carrara Via A. Maggiani n. 104 (tel/fax 0585/632181 – Cell. 348/7823808 – email: agianneccchini@tiscali.it - PEC: avvannamariagianneccchini@cnfpec.it) nella qualità di Professionista Delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta delega del Giudice, al compimento delle operazioni di vendita nella procedura di cui in epigrafe,

AVVISA

che il giorno **15 APRILE 2022 h. 11,00** 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.astetelematiche.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: € . 79.927,50 (settantanovemilanovecentoventisette//50)

OFFERTA MINIMA: € . 59.945,63 (cinquantanovemilanovecentoquarantacinquemila//63) pari al 75% del prezzo base.

RILANCIO MINIMO DI GARA: € . 2.000,00 (euro Duemila)

Diritto reale posto in vendita: proprietà 1/1

DESCRIZIONE LOTTO

Piena proprietà di fabbricato a schiera di tre piani, terra, primo e sottotetto, con affacci liberi su tre prospetti, in piazza Benedicenti loc. Mocrone di Villafranca Lunigiana. Il fabbricato ha una corte di pertinenza che catastalmente è suddivisa in sub. 3 e sub.4 (tipo mappale del 1991). La porzione di corte sub.3 posta sul prospetto lato Piazza Benedicenti, ad uso esclusivo del sub.2, è di fatto non delimitata e aperta sulla piazza, risulta asfaltata e, a detta dell'esecutato, ormai è parte integrante della piazza stessa; La corte sub.4, in catasto bene comune ai sub.1 e sub.2., di fatto è utilizzata anche per accedere al terreno part.257, sempre di proprietà dell'esecutata, e vi si aprono alcuni accessi del fabbricato part.237

L'Unità posta in vendita è composta da un corpo A ed un corpo B):

Il corpo A) è una Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Mocrone, Piazza Benedicenti 17, ed è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca (MS) al foglio , particella **235**, subalterno **1**, indirizzo Via del Piano, piano T-1-2, comune Villafranca in Lunigiana, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5, superficie Totale mq.138, totale escluse aree scoperte mq.135, rendita € 419,62. La corte censita al Fg.8, part.235, Sub.4 è bene comune non censibile

Il corpo B) sito in frazione Mocrone, Piazza Benedicenti 17 è identificato al catasto Fabbricati al Foglio 8, particella 235, subalterno 2 graffato a sub.3, indirizzo Via del Piano, piano T, comune Villafranca in Lunigiana, categoria C/6, classe 6, consistenza mq.21, rendita € 82,43

In catasto il bene è censito come C/6 ma nello stato di fatto trattasi di cucina unita all'appartamento mapp.235 sub.1 P.T-1-2., in catasto l'immobile ha come indirizzo Via del Piano e non piazza A. Benedicenti come è oggi.

In catasto la particella 235 è suddivisa in 4 subalterni, il Sub 4 appare con la presentazione dell'elaborato planimetrico del 1991 ed è riportato come corte comune ai sub.1 e 2, nell'atto di divisione del 1991 all'art.2 viene detto " – che la corte adiacente il fabbricato n.235 è comune ai subalterni 1 e 2;..." . Il sub.4 non è intestato, trattandosi di bene comune non censibile, e si precisa che di fatto il sub.4 è utilizzato anche da terzi per accedere e recedere da altre unità immobiliari.

Il piano terra con accesso dal prospetto sud-est è composto da: una cucina con affaccio su Piazza Benedicenti e scala a ventaglio di collegamento al piano primo, una sala ad uso taverna caratterizzata da volta a botte e muratura in pietra faccia vista con due finestre una sul prospetto sud-est ed una sul prospetto nord-est. Il primo piano, con accesso tramite scala interna di cui sopra e scala esterna realizzata sul prospetto sud-est è composto da: soggiorno – pranzo con camino e affaccio su piazza

Benedicenti, disimpegno-ingresso con affaccio e accesso dal prospetto sud-est, bagno cieco, camera da letto con affaccio sul prospetto sud-est, oltre a stretta scala a chiocciola di collegamento con il piano sotto tetto posta a ridosso della parte divisoria con il fabbricato adiacente lato nord-ovest. Il piano sotto tetto caratterizzato da copertura a capanna e gronde sui due prospetti minori sud-ovest e nord-ovest è composto da: disimpegno, due camere con affaccio sul prospetto sud-est, un bagno cieco, due locali non praticabili (altezza massima m.1,3) e al rustico utilizzati al momento del sopralluogo come locali di sgombero con accesso uno dal bagno, uno dalla camera lato piazza Benedicenti da cui si accede anche al balcone posto sul prospetto sud-est. Il piano terra presenta altezza ridotta circa m. 2,66, mentre nell'ambiente voltato l'altezza va da circa m.1,40 piano di imposta, a circa m.2,55 al centro. I pavimenti al piano terra sono in monocottura similcotto, gli infissi sono in legno, gli impianti sono sotto traccia ad esclusione di alcuni tratti, sono presenti corpi radianti in alluminio e stufa a legna. Le murature, in particolare quella della taverna, presentano vistosi problemi di umidità di risalita. La taverna è collegata alla cucina da un'ampia apertura priva di infisso. La scala di collegamento con il primo piano è a giorno in legno a pianta quadrata, con scalini a ventaglio. L'accesso al piano primo dall'esterno avviene tramite la scala posta sul prospetto sud-est, si fa rilevare che la porta di ingresso è posta in corrispondenza degli scalini ed è quindi pericolosa per la sicurezza e l'incolumità dei fruitori.

STATO OCCUPATIVO DELL'IMMOBILE

L'immobile è occupato dal debitore e dai suoi familiari

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.

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 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. Si precisa che ove non pervenga, nei termini indicati, la suddetta istanza scritta non potrà darsi luogo alla liberazione dell'immobile a cura e spese della procedura,

CONFINI

Corpo A). L'appartamento confina con: area libera su corte di pertinenza sub.4 a sud-est; sub.2 e area libera su corte sub.3 a sud-ovest, stessa proprietà; area libera su resede a nord-est della particella 1012

di proprietà di terzi (si veda quanto riportato nelle "Note"). La particella 235 confina nel suo insieme con: Piazza Benedicenti a sud-ovest; particella 234 a nord-ovest; particella 1012 e199 a nord-est; part.257 stessa proprietà e part.237 di proprietà di terzi a sud-est.

Corpo B) La porzione di fabbricato confina con: con area libera su corte di pertinenza sub.3 lato piazza Benedicenti (a sud-ovest); sub.1, stessa proprietà, sopra e a nord-est, area libera su corte di pertinenza sub.4 a sud-est; a particella 234 di proprietà di terzi a nord-est. La corte sub.3 confina con: Piazza Benedicenti a sud-ovest, corte sub.4 a sud-est, corte part.234 di proprietà di terzi a nord-ovest. La particella 235 confina nel suo insieme con: Piazza Benedicenti a sudovest; particella 234 a nord-ovest; particella 1012 e199 a nord-est; part.257 stessa proprietà e part.237 di proprietà di terzi a sud-est.

CONFORMITÀ CATASTALE.

Identificativo corpo A).

In catasto l'immobile ha come indirizzo Via del Piano e non piazza A. Benedicenti come è oggi. Nella mappa catastale la parete nord-est del fabbricato in oggetto è sul confine in aderenza con la particella 1012, terreno, ed allineata con la parte della particella 234, nello stato di fatto il confine consolidato con la part. 1012, è spostato di circa un metro dalla parete, mentre questa, come riportato in mappa, è allineata con la parte della part 234, e ciò fa ipotizzare che il confine consolidato sia stato spostato a scapito della particella 1012. Anche la corte di pertinenza sub.4 presenta lo stesso spostamento del confine nord-est. Per verificare la corretta posizione del confine è necessario un rilievo strumentale non rientrante nell'incarico del Perito Stimatore. Per quanto risulta dalla documentazione catastale la suddetta striscia di terra derivante dallo spostamento del confine è parte della particella 1012 e pertanto, essendo di proprietà di terzi, non rientra nella vendita.

Il Perito Stimatore ha rilevato una diversa distribuzione interna, la creazione di un collegamento interno con il Sub.2 al piano terra, la realizzazione di una scala interna tra il P.T. sub.2 e il P.1° del sub.1 e modifiche alle aperture e alla destinazione d'uso. Di fatto si tratta di un'unica unità residenziale composta dai sub.2 e 1, inoltre è stata rilevata la realizzazione di un locale caldaia sotto la scala esterna di accesso al primo piano del sub.1 ottenuto chiudendo il sotto scala.

Tutto ciò è regolarizzabile mediante la presentazione di nuova docfa per fusione, ampliamento e cambio di destinazione con relative nuove planimetrie e nuovo elaborato planimetrico.

Note: Il nuovo docfa e il nuovo elaborato planimetrico potranno essere presentati soltanto a seguito della regolarizzazione degli interventi presso il Comune di Villafranca in Lunigiana e presso il Genio

Civile di Massa Carrara, la cui spesa ed oneri per la regolarizzazione catastale di cui sopra sono comuni a tutti i sub. che compongono i beni pignorati.

Identificativo corpo B.

In catasto il bene è censito come C/6 nello stato di fatto trattasi di cucina unita all'appartamento mapp.235 sub.1 P.T-1-2. In catasto l'immobile ha come indirizzo Via del Piano e non piazza A. Benedicenti come è oggi.

Si rileva una diversa distribuzione interna, la creazione di un collegamento interno con il

Sub.1 al piano terra, la realizzazione di una scala interna tra il P.T. sub.2 e il P.1° del sub.1 e modifiche alle aperture e alla destinazione d'uso. Di fatto si tratta di un'unica unità residenziale composta dai sub.2 e 1.; il tutto è regolarizzabile mediante presentazione di nuova docfa per fusione, ampliamento e cambio di destinazione con relative nuove planimetrie e nuovo elaborato planimetrico.

Note: Il nuovo docfa e il nuovo elaborato planimetrico potranno essere presentati soltanto a seguito della regolarizzazione degli interventi presso il Comune di Villafranca in Lunigiana e presso il Genio Civile di Massa Carrara; la spesa e gli oneri per la regolarizzazione catastale di cui sopra sono comuni a tutti i sub. che compongono i beni pignorati.

CONFORMITÀ EDILIZIA

Il Perito Stimatore non ha rintracciato pratiche edilizie relative al bene staggito, e, gli unici documenti relativi ai beni pignorati sono l'atto di provenienza del 1972 e le planimetrie catastali del 1991, e, precedentemente il fabbricato non era accatastato in quanto "fabbricato rurale". Si rimanda a quanto riportato al punto "note alla conformità edilizia" di cui alla Perizia depositata.

Note sulla conformità edilizia: Il fabbricato nell'atto di acquisto del 1972 viene definito "..attualmente inabitabile..." e a quella data era censito come fabbricato rurale e quindi in catasto non vi sono planimetrie precedenti a quelle presentata nel 1991, planimetria con cui il fabbricato veniva portato dai terreni all'urbano. Presso il Comune di Villafranca non sono state ritracciate pratiche edilizie relative all'immobile anche se da un esame del fabbricato ed in considerazione di quanto riportato nell'atto di compravendita del 1972 emerge chiaramente che il fabbricato è stato ristrutturato.

Il Perito Stimatore ha rilevato che confrontando lo stato di fatto con le planimetrie catastali presenti si evidenziano alcune difformità: Al piano terra chiusura del portone di accesso al garage lato Piazza Benedicenti e sua sostituzione con una finestra, realizzazione di una porta in sostituzione della finestra del garage sul prospetto est, chiusura sempre sul prospetto est della porta di accesso alla cantina e sua sostituzione con una finestra, spostamento della finestra della cantina sulla parte nord che risulta

spostata centralmente rispetto alla planimetria depositata, realizzazione di scala interna tra il piano terra ed il primo piano nel locale in catasto indicato come garage al P.T. e il locale indicato come cucina al piano primo. Sempre al piano terra vi è la realizzazione di ampia apertura tra quello che era indicato come il garage e il locale in catasto indicato come cantina, realizzazione sotto la scala esterna di accesso al primo piano di un locale caldaia (volume tecnico), cambio di destinazione degli ambienti al piano terra dove al posto del garage è stata realizzata una cucina e al posto della cantina una sala da pranzo (taverna). Al piano primo si riscontra una diversa distribuzione interna con modifiche alle aperture esterne e precisamente: demolizione della parete divisoria tra la cucina e l'ingresso; spostamento del bagno che viene addossato alla parete interna perdendola finestra e diventando cieco, modifica dell'ingresso e del corridoio, chiusura della porta di ingresso e realizzazione al suo posto di finestra, realizzazione di nuova porta di ingresso al posto della finestra del bagno, modifica della camera con riduzione della superficie a seguito dello spostamento della porta, realizzazione dell'apertura nel solaio per la scala di collegamento con il piano terra di cui sopra, eliminazione della cucina che come detto è stata spostata al piano terra. Al piano sotto tetto, caratterizzato da una copertura a capanna, si riscontrano alcune modifiche, la distribuzione con il corridoio leggermente più largo a scapito delle camere; il bagno che non arriva contro la parete esterna lato nord a favore del locale uso soffitta, non praticabile, realizzato nel punto più basso della copertura; l'accesso alla soffitta lato nord-est risulta spostato dalla camera al bagno adiacente.

L'Ufficio tecnico, verbalmente, ritiene che in considerazione di quanto sopra sia sufficiente presentare una CILA tardiva pagando una sanzione relativamente bassa per le modifiche apportate al fabbricato, al piano terra e primo, mentre per il recupero del sottotetto a fini abitativi sia necessario rifarsi alle previsioni della L.R. 5/2010 "Norme per il recupero abitativo dei sottotetti", per gli interventi di recupero dei sottotetti è necessaria la presentazione di una SCIA che prevede il pagamento degli oneri che per il Comune di Villafranca ammonta a €29,61 al mc.. seppur il CTU non concordi con quanto proposto dall'Ufficio Tecnico, ritenendo invece necessario presentare una SCIA in sanatoria complessiva per i lavori di ristrutturazione dell'intero fabbricato in quanto alcuni interventi eseguiti intervengono su elementi strutturali. Per l'utilizzo del sottotetto a fine abitativo se si considerano le planimetrie catastali del 1991 come stato di fatto, in queste erano già riportate le due camere da letto ed il bagno al piano sotto tetto e quindi non vi è la necessità di ricorrere alle previsioni della L.R. 5/2010 di cui sopra, mentre è chiaro che vi sono state delle modifiche per quanto lievi alla distribuzione interna. Nel caso in esame essendo i lavori già realizzati occorre fare ricorso all'art.209

“Accertamento di conformità” della L.R. 65/2014 presentando una SCIA in sanatoria e facendo riferimento anche all’art. 182 “Accertamento di conformità in sanatoria per gli interventi realizzati nelle zone sismiche e nelle zone a bassa sismicità”.

Al momento non sono quantificabili con precisione i costi per arrivare ad una definizione delle pratiche sia per quanto attiene al Comune di Villafranca, che procederà ad esprimersi sul caso soltanto alla fine di una puntuale istruttoria e a seguito della presentazione delle relative pratiche complete di tutti gli elaborati e di tutti i dati sia per quanto attiene alle verifiche e alla pratica sismica.

L’ingresso era originariamente (planimetrie del 1991) posto sul pianerottolo con accanto una finestra successivamente sono state invertite la porta con la finestra creando il problema di cui sopra. Per motivi di sicurezza l’acquirente dovrà provvedere alla modifica della scala o al ripristino dell’ingresso nella sua posizione originaria.

Il tutto come meglio descritto nella perizia in atti ed allegati a firma dell’esperto Arch. Roberto Carra datata 24.10.2021, ai quali si rimanda integralmente.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

PRECISA CHE

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell’art. 2922 c.c.
- 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: ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.**
 - **PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA: www.astetelematiche.it**
 - **REFERENTE DELLA PROCEDURA: Avv. Anna Maria Giannecchini**

DISPOSIZIONI GENERALI

Le offerte di acquisto ed i relativi documenti allegati dovranno essere depositate, entro le ore 23:59 del giorno antecedente a quello della udienza di vendita sopra indicata ossia entro le ore 23:59 del giorno 14/04/2022 (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.astetelematiche.it** dalla scheda del lotto in vendita, in ogni caso si precisa che il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'

art 6 comma 4 del DPR n° 68 del 2005. Il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (**questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015**).

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 la cui risultii 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 a " Tribunale di Massa Procedura Esecutiva Immobiliare RG 95/20" al seguente IBAN: IT39X0617524515000081172080** tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Tribunale di Massa Procedura Esecutiva Immobiliare R.G. 95/20 cauzione", 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.astetelematiche.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.astetelematiche.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 delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti

conseguenziali.

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 dinanzi a sé per il medesimo giorno **15 APRILE 2022 ore 11,00** 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 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 R.G. 95/20"** come

previsto dall'art. 585 co. 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 R.G. 95/20”** 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.

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, e 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 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.

*** **

AVVISO

il Tribunale non ha conferito alcun incarico a intermediari o agenzie immobiliari per la pubblicità giudiziaria - trattandosi di vendita pubblicagli 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. Anna Maria Giannecchini.

Si informa inoltre che giusta delega del Giudice la sottoscritta **Avv. Anna Maria Giannecchini è stata, altresì, nominata Custode Giudiziario** dei beni oggetto di vendita.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio oggetto di vendita contattando il Custode, Avv. Anna Maria Giannecchini, C.F. GNNNMR59S64B832R, con studio in Marina di Carrara Via A.

Maggiani n. 104 (tel./fax 0585/632181 – cell. 348/7823808), mail: agiannecchini@tiscali.it – PEC: avvannamariagiannecchini@cnfpec.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 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 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.

Massa li, 31 Gennaio 2022

Il Professionista Delegato
Avv. Anna Maria Giannecchini