



**TRIBUNALE DI MASSA**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON GARA SINCRONA TELEMATICA**

\*\*\*\*\*

**Procedura esecutiva immobiliare n° 162/2018 R.G.E.**

**Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Elisa Pinna**

**Custode Giudiziario: dott. Massimiliano Tognelli**

**Delegato alla vendita: dott. Massimiliano Tognelli**

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto dott. Massimiliano Tognelli, C.F. TGN MSM 63M20 L833Z con studio in Carrara (Ms), frazione Marina, in Viale Colombo n° 9 (tel. 0585 788197 fax 0585 774042) mail: mtognell@tin.it, PEC studiotognelli@cgn.legalmail.it, nella qualità di professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta delega del Giudice dell'Esecuzione, al compimento delle operazioni di vendita nella procedura di cui in epigrafe,

**AVVISA**

che il giorno **20.05.2022** alle ore **12.00**, presso il Tribunale di Massa Piazza De Gasperi 1, Palazzo di Giustizia, piano 1, presso l'aula delle udienze civili, o altra eventuale, procederà alla vendita telematica sincrona tramite la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

**LOTTO UNICO**

**Prezzo base: € 340.978,28 (Euro trecentoquarantamilanovecentosettantotto/28),**

**Offerta minima: € 255.733,71 (Euro duecentocinquantacinquemilasettecentotrentatrè/71),** pari al 75% del prezzo base.

**Rilancio minimo di gara: € 5.000,00**

**DESCRIZIONE LOTTO:** diritto della piena proprietà di fabbricato residenziale con giardino di pertinenza, sito in Massa (MS), Frazione Ronchi, Via San Domenichino n. 5.

Il fabbricato ha una pianta prevalentemente rettangolare, si sviluppa su due livelli fuori terra, di cui il secondo mansardato e uno seminterrato. L'edificio è suddiviso in tre subalterni di cui due al piano primo e uno a piano terra; al livello superiore però si sviluppa un unico appartamento a cui è possibile accedere percorrendo la rampa di scale posta sul prospetto lato Carrara. Il piano terra è occupato da un'unica unità immobiliare non comunicante con il piano primo ma collegata tramite scala interna al piano seminterrato. Quest'ultimo è stato catastalmente frazionato in tre parti che sono di pertinenza ai subalterni in cui è suddiviso il fabbricato. L'intera costruzione è stata realizzata successivamente al 1979 e anteriormente al 1983. Il fabbricato è stato costruito interamente in modo abusivo, deve, quindi, essere completata e perfezionata la pratica di condono.

Il lotto esecutato è ubicato nella località di Ronchi, una zona periferica e turistica del Comune di Massa. Il contesto a cui appartengono i corpi fa parte della fascia retrocostiera della località di Marina dei Ronchi e dista poco più di un chilometro dal mare. L'edificio è accessibile da via San Domenichino ed è a poca distanza da via Ronchi che è una delle viabilità principali che collega la città di Massa con la località di Marina dei Ronchi dove si trovano varie attività commerciali.

Il compendio pignorato risulta identificato all'Agenzia del Territorio di Massa Carrara, nel Comune di Massa:

Corpo 1: foglio 141, particella 806, sub. 2, Categoria A/3, classe 4, consistenza 8 vani, superficie totale: 127 mq., (escluse aree scoperte 123 mq), r.c. 619,75;

Corpo 2: foglio 141, particella 806, sub. 3, Categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie totale: 63 mq., (escluse aree scoperte 60 mq), r.c. 348,61;

Corpo 3: foglio 141, particella 806, sub. 4, Categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, superficie totale: 63 mq., (escluse aree scoperte 61 mq), r.c. 387,34;

Corpo 4 (Terreno): foglio 141, particella 1595, qualità bosco misto, classe 3, superficie catastale: 509, (reddito dominicale € 0,13, reddito agrario € 0,08).

Il fabbricato è così composto:

#### **Identificazione corpo 1: Porzione di fabbricato plurifamiliare (piano terra) Sub.2**

**PIANO TERRA:** l'accesso è possibile attraversando un portico rialzato (di netti circa mq 17,46

inclusa la superficie occupata dal volume delle scale che consentono l'attuale accesso al seminterrato ma che non può essere sanato), così come tutto il piano terra, rispetto al giardino esterno, di circa 77 cm. L'appartamento, la cui altezza interna è di circa 278/280 cm, si sviluppa in: ingresso di netti circa mq 17,16, cucina di netti circa mq 8,45, bagno 1 di netti circa mq 4,45, soggiorno di netti circa mq 18,91, disimpegno di netti circa mq 6,34, camera 1 di netti circa mq 9,80, camera 2 di netti circa mq 9,92, camera 3 di netti circa mq 13,65, bagno 2 di netti circa mq 9,91. Dal locale ingresso è possibile scendere al livello seminterrato tramite scala interna e a chiocciola che porta ad un grande ambiente frazionato in due vani, il primo è stato attrezzato con una cucina in muratura, mentre l'altra porzione è stata arredata come taverna. È stato ricavato anche un piccolo bagno. L'altezza media di questo piano è di 205 cm.

**Confini Corpo 1:** Il mappale 806 confina a nord con la particella 802, a nord-ovest con il mapp. 927, a sud-ovest, per un breve tratto in corrispondenza dell'accesso alla proprietà, con via San Domenichino, sempre a sud-ovest e a sud-est con la part. 804, a sud-est con il mapp.li 888, 891 e 1595, a nord-est con part. 1595. Il subalterno 2 è distribuito inferiormente ai sub. 3 e 4.

**Disponibilità del bene:** attualmente il corpo 1 è occupato dal Sig. \_\_\_\_\_ e dalla sua famiglia, senza alcun titolo. **Su questo subalterno grava diritto di abitazione vita natural durante a favore del Sig.**

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.

**Identificazione corpo 2: Porzione di fabbricato plurifamiliare (piano primo) Sub.3**

**Identificazione corpo 3: Porzione di fabbricato plurifamiliare (piano primo) Sub.4**

**PIANO PRIMO:** si raggiunge questo piano percorrendo una rampa di scale che conduce ad un portico dal quale si può accedere all'appartamento che si sviluppa a questo livello. Questa unità

immobiliare è interamente mansardata. Originariamente questa porzione di fabbricato godeva di due differenti accessi uno, quello ancora in essere, posto sul prospetto lato Carrara, il secondo, adesso non più presente, collocato sul prospetto lato Viareggio. L'appartamento era infatti diviso in due differenti unità che sono state poi rese comunicanti grazie all'apertura di una porta posta in corrispondenza dei due disimpegni. L'abitazione è composta da:

cucina pranzo di netti circa mq 14,94, soggiorno di netti circa mq 18,92, disimpegno 1 di netti circa mq 5,16, bagno 1 di netti circa mq 4,29, disimpegno 2 di netti circa mq 6,13, bagno 2 di netti circa mq 6,24, camera 1 di netti circa mq 11,27, camera 2 di netti circa mq 11,11, camera 3 di netti circa mq 17,15, terrazza 1 di netti circa mq 3,72, portico di netti circa mq 9,28.

La camera matrimoniale (camera 3) affaccia su una piccola terrazza in corrispondenza della quale inizialmente sbarcava la rampa di scale che consentiva il secondo ingresso al piano. Parte del piano seminterrato è stato attribuito pertinenziale a questo livello, si accede alle cantine da un portico che protegge la rampa di scale che raggiunge questi locali che sono stati dedicati in parte a piccola officina e in parte a magazzino/cantina.

**Confini Corpo 2:** Il mappale 806 confina a nord con la particella 802, a nord-ovest con il mapp. 927, a sud-ovest, per un breve tratto in corrispondenza dell'accesso alla proprietà, con via San Domenichino, sempre a sud-ovest e a sud-est con la part. 804, a sud-est con il mapp.li 888, 891 e 1595, a nord-est con part. 1595. Il subalterno 3 è distribuito superiormente al sub. 2 e confina a sud-est con il sub.4.

**Confini Corpo 3:** Il mappale 806 confina a nord con la particella 802, a nord-ovest con il mapp. 927, a sud-ovest, per un breve tratto in corrispondenza dell'accesso alla proprietà, con via San Domenichino, sempre a sud-ovest e a sud-est con la part. 804, a sud-est con il mapp.li 888, 891 e 1595, a nord-est con part. 1595. Il subalterno 4 è distribuito superiormente al sub. 2 e confina a nord-ovest con il sub.3.

**Disponibilità del bene:** attualmente il corpo 2 e il corpo 3 sono occupati dalla Sig.ra  
e dalla sua famiglia, senza alcun titolo. **Su questi subalterni grava diritto di abitazione vita natural durante a favore del Sig.**

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.

#### **Identificazione corpo 4: Terreno**

Il terreno in oggetto ha andamento piano e forma ad L. E' intercluso ed è possibile raggiungerlo attraversando il mappale 806, esecutato e facente parte dello stesso lotto di vendita. Il mappale è recintato su 3 lati e, insieme alla pertinenza della particella 806, forma il giardino del fabbricato esecutato. Attualmente sul mappale risulta essere stato costruito una unità immobiliare completamente abusiva e abitata dal Sig. \_\_\_\_\_.

. Il fabbricato in muratura è ben tenuto ed ha una superficie lorda di 110 mq. È composto da: soggiorno/pranzo di netti circa mq 34,42, angolo cucina di netti circa mq 8,09, camera di netti circa mq 16,60, bagno di netti circa mq 7,64, cucina 2 abitabile di netti circa mq 27,44.

L'edificio è coperto con tetto a capanna. Gli impianti sono sotto traccia, il fabbricato è riscaldato con caldaia murale e i terminali di erogazione del calore sono in alluminio. Gli infissi sono in alluminio con doppi vetri e sono protetti con persiane sempre in alluminio. Sullo stesso mappale è presente anche una tettoia abusiva i cui elementi verticali sono pilastri prefabbricati in c.a., struttura di sostegno della copertura in ferro e a finire lamiera ondulate in acciaio.

Entrambi gli abusi non potranno essere legittimati e dovranno essere demoliti.

Il terreno risulta di forma Irregolare ad L ed orografia pianeggiante.

Tessitura prevalente: Questo mappale costituisce insieme alla pertinenza della particella 806 il giardino del fabbricato esecutato.

**Confini Corpo 4:** Il mappale 1595 confina a nord e a nord-est con la particella 1292, a nord-nord-ovest con il mapp. 802, a sud-est con la particella 1596, a sud-sud-ovest con la part. 891, a ovest e sud-ovest con mapp. 806. Il mappale è intercluso, è possibile raggiungere la viabilità carrabile attraversando la part. 806, anch'essa esecutata.

**Disponibilità del bene:** attualmente il corpo 4 è occupato dal Sig. \_\_\_\_\_.

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.

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

Ai sensi dell'art. 173 quater disp. att. c.p.c., si informa che:

Il fabbricato pignorato è un edificio monofamiliare e la sua costruzione è successiva al 1979 ed anteriore all'01.10.1983. L'allora proprietario presentò domanda di condono edilizio n° 4707. Tale domanda di condono ad oggi non è stata ancora perfezionata e di conseguenza non è stata ancora rilasciata.

**Conformità catastale:** sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

#### **Corpo 1:**

A. piano terra

è stata chiusa la finestra nel locale ingresso posta sulla parete nord-est; è stato chiuso il disimpegno che conduce alla zona notte. Questa porzione di unità abitativa è stata resa accessibile aprendo una nuova porta nella tramezzatura tra corridoio e soggiorno; è stata chiusa una finestra nel soggiorno; è stata spostata la finestra nella camera 1, è in posizione leggermente differente la finestra nella camera 3; è stato modificato l'accesso al piano seminterrato, originariamente posto esternamente all'appartamento, è stato chiuso e reso comunicante con il locale ingresso. Sono state modificate le scale che dalla planimetria catastale risultavano svilupparsi in almeno tre rampe rettilinee. Queste sono state trasformate in una scala a chiocciola; è stato realizzato un ampliamento del bagno 2 che attualmente occupa anche tutto il volume posto inferiormente alla terrazza del piano primo; è presente un terrazzo sul prospetto lato Viareggio non rappresentato nelle planimetrie catastali.

B. piano seminterrato

non è stata rappresentata una delle finestre poste nella prima porzione di cantina (locale 1); è

stato realizzato un piccolo muretto, non a tutta altezza, che serve da spalletta per il blocco cucina che è stato realizzato nel locale 1; non è stata rappresentata correttamente la sagoma della tramezzatura che separa questa cantina con quelle di pertinenza agli altri subalterni; non è indicata la porta che collega questo spazio a quello di pertinenza al sub.4; non è stata rappresentata la finestra nel ripostiglio/bagno.

Regolarizzabili mediante: Deposito di nuova planimetria catastale.

Note: le spese approssimate per sanare catastalmente il bene comprensive di spese tecniche sono di circa € 700. Deposito nuova planimetria catastale: € 690,50

### **Corpo 2:**

#### **A. piano primo**

è stata modificata la destinazione d'uso del locale indicato come cucina che attualmente è utilizzato come soggiorno; è stata chiusa la finestra lato Carrara nel soggiorno e sono state aperte due finestre lato monti; è stato creato un ampio varco tra l'attuale cucina e il soggiorno non indicato nei disegni; è stata aperta una finestra in cucina sulla parete lato mare; sono spostate le finestre rappresentate nel locale bagno e nel ripostiglio; è stata chiusa una delle porte che metteva in comunicazione l'attuale soggiorno e il disimpegno centrale dell'appartamento, è stata aperta una porta che mette in comunicazione il sub.3 e il sub.4; non sono rappresentate le colonnine che sorreggono la copertura della terrazza d'accesso (questo potrebbe determinare un limite alla legittimazione urbanistica di questa tettoia perché non essendo disegnata e non figurando nelle foto allegate alla pratica molto probabilmente non potrà essere condonata e dovrà quindi essere demolita); è leggermente spostata la porta d'accesso al bagno; è diversa l'altezza media misurata (221 cm) rispetto a quella dichiarata (215 cm);

B. piano seminterrato Lo spazio a questo livello è stato frazionato diversamente e anche la sagoma di questo ambiente è differente da quella rilevata durante il sopralluogo.

Regolarizzabili mediante: Deposito di nuova planimetria catastale.

Note: le spese approssimate per sanare catastalmente il bene comprensive di spese tecniche sono di circa € 700. Deposito nuova planimetria catastale: € 690,50

### **Corpo 3:**

#### **A. piano primo**

Sono state realizzate delle modifiche alle partizioni interne: ampliato il bagno 2 e spostata la relativa porta d'ingresso, creato un diverso ingresso alla camera 2 e 3; è stata demolita la scala

esterna di accesso al subalterno; nella planimetria catastale non figura la porta di ingresso alla camera 1; nella camera 3 la porta finestra è stata trasformata in finestra e la finestra è stata modificata in porta finestra; il terrazzo lato Viareggio appare nei disegni più grande di quello rilevato durante il sopralluogo; le finestre nelle camere 1 e 2 sono leggermente spostate rispetto a quelle rappresentate nei disegni; è stata aperta una porta che mette in comunicazione il sub.4 con il sub.3.

B. piano seminterrato

Il vano in comune con il sub.3, e che consente l'accesso ai locali 3 e 4 di pertinenza al sub.4, non è stato realizzato come nelle planimetrie catastali; non è stata rappresentata la porta di collegamento con il sub.2.

Regolarizzabili mediante: Deposito di nuova planimetria catastale.

Note: le spese approssimate per sanare catastalmente il bene comprensive di spese tecniche sono di circa € 700. Deposito nuova planimetria catastale: € 690,50

#### **Corpo 4:**

Nell'angolo est di questo terreno, è stato costruito un fabbricato completamente abusivo che attualmente è occupato dal Sig. . Sullo stesso terreno, sul confine nord-nord-est, è stata realizzata una tettoia abusiva per il ricovero di attrezzi o veicoli.

Regolarizzabili mediante: Demolizione del fabbricato e del manufatto.

Demolizione fabbricato e tettoia con conferimento del materiale a discarica: € 15.000,00 circa

Note: Gli oneri totali per sanare ammontano a € 15.000,00 circa

**Conformità edilizia:** sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

**Il fabbricato è stato costruito interamente in modo abusivo** deve quindi essere completata e perfezionata la pratica di condono. Rispetto alle planimetrie catastali allegare all'istanza già presentata sono state riscontrate delle difformità ovvero:

PIANO TERRA

è stato chiuso con una tramezzatura il collegamento tra il locale ingresso e il disimpegno; è stata aperta una porta tra il soggiorno e il disimpegno; sono state chiuse due finestre una nel soggiorno ed una nell'ingresso; la finestra nella camera 1, è spostata rispetto a quella rappresentata nelle planimetrie catastali, così come quella della camera 3; è stato creato un ampliamento del bagno 2 occupando lo spazio posto al disotto della terrazza del piano primo; è stato realizzato un collegamento interno che conduce al locale seminterrato eliminando le scale esterne



rappresentate nei disegni depositati; non è stato rappresentato il terrazzo presente sul prospetto lato Viareggio.

#### PIANO PRIMO

è stata demolita la scala che accedeva al piano primo sul prospetto verso Viareggio e il terrazzo di sbarco è più piccolo di quello disegnato; sono state realizzate delle modifiche distributive interne all'appartamento; sono state fuse le unità abitative identificate catastalmente come sub. 3 e 4; sono state realizzate delle finestre che non sono riportate nelle planimetrie catastali e alcune sono state leggermente spostate, è stata chiusa una finestra nel soggiorno, l'altezza media interna è diversa da quella indicata nelle planimetrie depositate.

#### PIANO SEMINTERRATO

è stata realizzata una finestra non riportata nei disegni catastali; la partizione che separa i locali di pertinenza del sub. 2 da quelli dei sub.3 e 4 ha una sagoma differente rispetto ai grafici depositati; non risulta realizzata una tramezzatura nel locale 5; è stata attrezzata una cucina ed è stato realizzato un bagno all'interno di un piccolo spazio ripostiglio; i locali 5 e 6 hanno una sagoma differente da quella disegnata nelle planimetrie catastali.

Potranno essere condonate tutte le irregolarità riscontrabili nell'involucro esterno e che risulteranno già documentate. Tutto quello che non potrà essere documentato con data certa non potrà essere condonato e dovrà essere ripristinato alla condizione dei grafici presentati (es. la tettoia a piano primo che copre il terrazzo di accesso all'appartamento). Per quanto riguarda i volumi aggiunti a piano terra e non presenti nei disegni originali depositati nella istanza di Condono (vano scala per il seminterrato e ampliamento bagno 2) non potranno essere sanati poiché non è presente volumetria residua, dovranno essere demoliti e dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi conformemente ai disegni allegati al fascicolo. Le modifiche interne realizzate successivamente alla presentazione della pratica di Condono, potranno essere corrette presentando una C.I.L.A. per manutenzione straordinaria con comunicazione tardiva che prevede il pagamento di una sanzione di almeno € 1000,00. Per poter perfezionare la pratica di condono sarà necessario procedere al calcolo dell'integrazione dell'oblazione Nel fascicolo è stato trovato un documento relativo alla fotocopia del pagamento di tre bollettini di versamenti su conto corrente pagati nel 1986. La fotocopia è stata certificata come conforme dal Notaio Carlo Fornaciari Chittoni ma la data dichiarata è il 18.12.1980. La CTU ha verificato che la stessa fotocopia è allegata all'atto di donazione depositato in Conservatoria (RP 465 RG 555 del 16.01.91), è lecito

quindi ritenere che tale data sia un refuso ma che i pagamenti siano stati correttamente eseguiti. L'istanza di condono necessita del nullaosta paesaggistico che dovrà essere presentato e ottenuto per perfezionare l'iter urbanistico che potrà rendere legittimo il fabbricato. Anche per questa pratica dovrà essere calcolata la relativa sanzione. L'istanza di condono è corredata da rilievo fotografico, perizia giurata, certificato di idoneità statica e relazione tecnica. La pratica dovrà essere integrata e completata con la necessaria documentazione e dovrà essere eseguito il calcolo dell'integrazione dell'oblazione dovuta, oltre gli oneri e il costo di costruzione.

Demolizioni: € 15.000,00

Onorario tecnico abilitato per perfezionamento pratica condono con Vincolo paesaggistico e C.I.L.A.: € 6.000,00

Integrazione ad oblazione Condono: € 6.933,03

Oneri di Urbanizzazione Condono: € 34.255,38

Costo Costruzione Condono: € 4.130,00

Sanzione per C.I.L.A. Con comunicazione tardiva: € 1.000,00

Sanzione per Vincolo Paesaggistico: € 4.268,00

Diritti di segreteria: € 466,00

Note: Si precisa che i disegni ufficialmente depositati in Comune sono unicamente le planimetrie catastali, senza misure, quindi il calcolo delle sanzioni, Oblazione, Oneri di Urbanizzazione e Costo di Costruzione, è stato fatto sulla base del rilievo eseguito durante l'unico sopralluogo eseguito. Il calcolo relativo agli importi da corrispondere al Comune di Massa per la presentazione delle pratiche deve essere quindi considerato puramente indicativo poiché l'ammontare di tali somme verrà calcolato dall'Ufficio preposto del settore Urbanistica solo a seguito della presentazione delle pratiche e dipenderà dal momento in cui verranno perfezionate le istanze.

Note generali sulla conformità: Secondo le norme del Piano Regolatore approvato nel 1980, l'area, come da delibera di approvazione della Giunta Regione Toscana n°270 del 18.04.2006 è soggetta a Piano Particolareggiato regolamentato all'art.1 delle N.T.A.

Si riporta quanto indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica: "All'attualità, venute meno le misure di salvaguardia di cui all'art. 103 della LRT n°65/2014 contenute nel Regolamento Urbanistico adottato, vigono le disposizioni di cui all'art.230, comma 1 bis, e pertanto non sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a). b). b-bis), f) ed l) del comma 1, art.134, della stessa legge regionale.

L'area è soggetta al seguente vincolo di carattere generale:

É Beni paesaggistici, D.Lgs 42/2004, art. 136 (Immobili es aree di notevole interesse)

Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di fabbricato plurifamiliare (piano terra) Sub.2

Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di fabbricato plurifamiliare (piano primo) Sub.3

Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di fabbricato plurifamiliare (piano primo) Sub.4

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: durante il sopralluogo è stato riscontrato che su questo mappale, nell'angolo est, è stato costruito un fabbricato completamente abusivo che attualmente è occupato dal Sig.

Sullo stesso terreno, sul confine nord-nord-est, è stata realizzata una tettoia abusiva per il ricovero di attrezzi o veicoli.

Regolarizzabili mediante: Demolizione del fabbricato e del manufatto.

Descrizione delle opere da sanare: Tettoia con elementi verticali puntuali costituiti da pilastri prefabbricati in c.a. su cui poggia la struttura in ferro che sorregge le lamiere che fungono da copertura. Il fabbricato è realizzato in muratura portante, con copertura a capanna, infissi in alluminio con doppio vetro. L'unità abitativa è dotata di tutti gli impianti (elettrico sottotraccia e termosanitario), incluso il condizionamento estivo della zona notte e del soggiorno.

Oneri per demolizioni: € 15.000,00

Note generali sulla conformità: Secondo le norme del Piano Regolatore approvato nel 1980, l'area, come da delibera di approvazione della Giunta Regione Toscana n°270 del 18.04.2006 è soggetta a Piano Particolareggiato regolamentato all'art.1 delle N.T.A..

Si riporta quanto indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica: "All'attualità, venute meno le misure di salvaguardia di cui all'art. 103 della LRT n°65/2014 contenute nel Regolamento Urbanistico adottato, vigono le disposizioni di cui all'art.230, comma 1 bis, e pertanto non sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a). b). b-bis), f) ed l) del comma 1, art.134, della stessa legge regionale.

L'area è soggetta al seguente vincolo di carattere generale:

É Beni paesaggistici, D.Lgs 42/2004, art. 136 (Immobili es aree di notevole interesse)

Il tutto come meglio descritto nella perizia in atti ed allegati a firma dell'esperto Ing. Sara Mannini, atti ed allegati ai quali si rimanda integralmente.

L'immobile è analiticamente descritto nella perizia redatta dell'Ing. Sara Mannini in data 03.08.2019, e successiva integrazione, allegate al fascicolo d'ufficio che dovranno essere consultate dall'eventuale offerente ed alla quali si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne

una migliore descrizione dei beni, l'esistenza di eventuali pesi e oneri, la regolarità urbanistica e quant'altro attinente al bene medesimo.

### **INFORMATIVA TRASCRIZIONE SEQUESTRO PREVENTIVO**

Sul compendio immobiliare oggetto della presente esecuzione risulta trascritto un provvedimento di sequestro preventivo, ex art. 321 comma 2 c.p.p., finalizzato alla confisca, disposto dal Giudice per le indagini preliminari di Massa. La trascrizione di detta misura cautelare reale è avvenuta in data 18/04/2019 (al reg. part. n. 2621) e, dunque, in un momento successivo alla trascrizione del pignoramento immobiliare. La formalità inerente il provvedimento di sequestro preventivo finalizzato alla confisca tipica ex art. 240 c.p., non potrà essere cancellata dal giudice dell'esecuzione con l'emissione del decreto di trasferimento.

### **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

#### **SI 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 gli offerenti 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](http://www.garavirtuale.it)

**REFERENTE DELLA PROCEDURA:** dott. Massimiliano Tognelli

#### **DISPOSIZIONI GENERALI**

Le offerte di acquisto ed i relativi documenti allegati dovranno essere depositati, entro le ore 23:59 del giorno antecedente a quello della udienza di vendita sopra indicata ossia entro le ore 23:59 del giorno 19.05.2022 (termine per la formulazione delle offerte avente scadenza sempre in un giorno non festivo).

L'offerta dovrà essere compilata tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dal portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) dalla scheda del lotto in vendita, in ogni caso si precisa che il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero 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](http://www.tribunalemassa.it), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;

l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica. Nell'ipotesi in cui la modalità di pagamento telematica non fosse possibile per problemi informatici il bollo potrà essere acquistato e inserito, previa sua scansione, tra gli allegati all'offerta di acquisto.

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

## **CAUZIONE**

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma PARI AD ALMENO IL DIECI PER CENTO (10%) DEL PREZZO OFFERTO, esclusivamente tramite bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare R.G. 162/2018 al seguente IBAN IT36R0617524505000081606180 tale importo sarà trattenuto in caso

di rifiuto dell'acquisto. Il bonifico, con causale "Tribunale di Massa procedura esecutiva immobiliare R.G. 162/2018 cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; in particolare, si precisa che, qualora nel giorno fissato per la verifica dell'ammissibilità delle offerte e la deliberazione 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](http://www.garavirtuale.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

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

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

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta ammissibile:

se l'offerta sarà pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

se l'offerta sarà inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita

(ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:

in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente in verbale):

in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso il professionista sottoscritto pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione.

Nel secondo caso, invece, procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

#### **IN CASO DI PRESENTAZIONE DI PIU' OFFERTE AMMISSIBILI**

Il Professionista procederà ad avvisare - gara telematica con modalità SINCRONA -

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

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

In particolare i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line offerte in aumento tramite area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara; l'aumento minimo del rilancio sia in misura pari ad Euro 1.000,00 per gli immobili con valore d'asta fino a Euro 50.000,00; ad Euro 2.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 50.000,00 sino ad Euro 120.000,00; ad Euro 3.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 120.000,00 sino ad Euro 200.000,00; ad Euro 5.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 200.000,00 e sino ad euro 500.000,00; ad euro 10.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 500.000,00.

La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (3 minuti) senza

che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

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 20.05.2022 ore 13.00 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 dovrà essere formulata mediante invio all'indirizzo mail indicato dal professionista delegato: [studiotognelli@cgn.legalmail.it](mailto:studiotognelli@cgn.legalmail.it);

che nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati, ai sensi dell'art. 15 primo comma, D.M. n° 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;

che il presentatore, quale soggetto che compila ed eventualmente firma l'offerta telematica prima di presentarla con specificato titolo per ciascun offerente, può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita.

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

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta, con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine del bonifico, oppure potrà consegnare al professionista delegato un assegno circolare non trasferibile intestato a Tribunale di Massa procedura esecutiva immobiliare RG 162/2018. Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Massa Procedura Esecutiva Immobiliare RG 162/2018" 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; 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 procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, pagando al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

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

\*\*\* \*\*

Gli interessati all'acquisto possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del sottoscritto professionista delegato dott. Massimiliano Tognelli, CF TGNMSM63M20L833Z, con studio in Carrara (Ms), Viale Colombo n. 9 (Email: mtognell@tin.it Tel.: 0585 788197). Si informa inoltre che giusta delega del Giudice dell'esecuzione il sottoscritto dott. Massimiliano Tognelli, è stato, altresì, nominato custode giudiziario dei beni oggetto di vendita in sostituzione del debitore.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode, dott. Massimiliano Tognelli, CF TGNMSM63M20L833Z, con studio in Carrara (Ms), Viale Colombo n. 9 (Email: mtognell@tin.it, Pec: studiotognelli@cgn.legalmail.it, tel.: 0585 788197).

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 SPORTELLINO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA TECNICA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE "GRUPPO EDICOM SRL", operativo dalle ore 8 alle ore 12 dei giorni di martedì, giovedì e venerdì, recapito: 0585 488132.

La partecipazione alla vendita implica:

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

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

pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia, in area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche";

pubblicazione sui siti internet: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e relativi servizi correlati (oltre al servizio GPS Aste, Gestionale Aste e mail target) - [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it)-[www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) e relativa sezione Aste Giudiziarie del Tribunale di Massa [www.tribunalemassa.it](http://www.tribunalemassa.it);

pubblicazione dell'avviso d'asta per estratto:

Quotidiano "La Nazione edizione di Massa-Carrara", nelle pagine locali dedicate alle vendite giudiziarie del Tribunale di Massa;

Quotidiano “Il Sole 24 ore” pagina nazionale dedicata al Tribunale di Massa (solo relativamente agli avvisi di vendita relativi a lotti con prezzo base d’asta superiore ad € 50.000,00);  
free press “Rivista aste giudiziarie Tribunale di Massa” free press “Rivista delle aste giudiziarie edizione Lombardia”;  
redazione di scheda informativa su “canale aste” – web TV [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it);  
servizio “Gestionale Aste” con inserimento dell’avviso di vendita sui principali portali internet immobiliari privati.

Marina di Carrara Lì, 16.02.2022

Il professionista delegato alla vendita  
dott. Massimiliano Tognelli