



TRIBUNALE DI MASSA

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON GARA TELEMATICA SINCRONA

*

Procedura esecutiva immobiliare
Iscritta al nr. 82/2019 di RGE

*

Giudice dell'esecuzione - Dr.ssa Elisa Pinna
Custode Giudiziario - Dott. Simone Torre
Delegato alla vendita - Dott. Simone Torre

*

Il sottoscritto dott. Simone Torre C.F. TRR SMN 74M22 B832G con studio in Massa, Piazza Aranci n.6 piano 1, telefono(+39)0585/093011, fax (+39)0585/792852 indirizzo di PEO: dott.simonetorre@gmail.com, indirizzo di PEC simone.torre@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,

RENDE NOTO CHE

il giorno 16 maggio 2022 alle ore 12.30

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 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: € 148.028,33
Offerta minima ammissibile: € 111.021,25 (pari al 75% del prezzo base)
Cauzione: 10% del prezzo offerto.
Rilancio minimo di gara: € 3.000,00
Codice IBAN della procedura: IT 45E0617513602000081847980
Diritto reale posta in vendita: Piena proprietà
Quota: 1/1

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Appartamento posto in Massa, alla Via Fermi n. 3, piano 7.
L'appartamento, contraddistinto catastalmente dal subalterno 49, è accessibile da disimpegno condominiale servito scale e ascensore, ed è composto da ingresso, soggiorno, cucina, due

camere, due bagni, disimpegno, due ripostigli, loggia, terrazza coperta e chiusa da vetrage e piccolo locale caldaia.

Nel lotto è compreso anche il locale di deposito posto al piano ottavo, contraddistinto catastalmente con il 50, anch'esso accessibile da disimpegno e scale condominiali, ed è composto da un unico ambiente allestito ad uso abitativo (Allegato n. 6.b).

I beni sono identificati all'Agenzia del Territorio di Massa Carrara – Catasto Fabbricati del Comune di Massa

- foglio 95, particella 32, subalterno 49, categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani, superficie mq 118, rendita € 1.102,6
- foglio 95, particella 32, subalterno 50, categoria C/2, classe 5, consistenza mq 67, superficie mq 69, rendita € 145,33

SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

Il palazzo condominiale è stato edificato nella prima metà degli anni 60.

Per quanto riguarda l'appartamento, nell'anno 1972 lo stesso è stato ampliato senza titolo edilizio e gli abusi sono stati sanati con concessione in sanatoria n. 93-03-09/S del 8/3/1993

Dopo l'anno 1993, è stato ulteriormente ampliato abusivamente, mentre sul lastrico solare è stato realizzata una pompeiana; gli abusi sono stati rilevati nel sopralluogo dei VVUU a cui è seguito il Verbale di accertamento n. 141/04 e l'ordine di demolizione come da Determinazione del Dirigente n. 31 del 05/01/2005

La Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 55574 del 14/06/2005 ha sanato la pompeiana realizzata sul lastrico solare, mentre la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2008-03- 03/C3 del 11/03/2008 ha sanato l'ampliamento del soggiorno dell'appartamento e la copertura e parziale chiusura di parte della terrazza posta verso mare, spazio che viene denominato sui grafici quale "loggia".

Seguono i rilievi del 11/03. 23/04 e 27/05/2013, la relazione del Geom Nicola Giacomelli del 29/05/2013 che pone in evidenza le opere abusive realizzate in difformità dai titoli edilizi rilasciati in precedenza, e l'ordinanza di demolizione di cui alla Determinazione del Dirigente n. 2207 del 12/06/2013, alla quale non si è ottemperato.

Ad oggi il CTU ha riscontrato le seguenti irregolarità (si veda gli allegati nn. 20.a e 20.b che evidenziano le opere realizzate abusivamente).

- 1- Chiusura con vetrage della loggia posto verso mare, che era stata realizzata abusivamente su parte della terrazza e successivamente condonata con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2008-03-03/C3 del 11/03/2008, realizzando così un volume pieno destinato a zona giorno.
- 2- Realizzazione di ampliamento in struttura precaria edificato sulla terrazza posta verso mare in aderenza al corpo descritto al punto precedente.
- 3- Variazioni interne e prospettiche evidenziate con la colorazioni gialla e rossa sul grafico allegato n. 20.a
- 4- Realizzazione abusiva di un volume al piano ottavo sul lastrico solare dell'appartamento, creando il vano ad uso locale di deposito contraddistinto

catastalmente con il subalterno 50; il nuovo volume ha incluso la pompeiana che era stata condonata con Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 55574 del 14/06/2005.

Per sanare questi abusi il CTU ha attestato la necessità di procedere alle seguenti opere

- Demolizione delle vetrage che hanno determinato la chiusura della loggia oggetto di sanatoria e ripristino dello stato dei luoghi come nello stato precedente alla realizzazione dell'abuso.
- Demolizione del corpo in ampliamento realizzato in struttura precaria in aderenza alla loggia di cui al punto precedente.
- Attestazione di conformità in sanatoria per variazioni interne e prospettiche; per procedere alla richiesta si dovrà essere in possesso della autorizzazione del condominio in quanto il ripristino comporta delle variazioni prospettiche alle parti condominiali.
- Demolizione del volume contrassegnato con la colorazione rosa sul grafico allegato n. 20.b e ripristino dello stato dei luoghi come nello stato precedente alla realizzazione degli abusi.

Per quanto attiene al locale deposito, il volume di carattere precario, non è sanabile e è destinato alla demolizione, pertanto il volume si esclude dalla valutazione e la superficie corrispondente si conteggia quale terrazza con sovrastante con pompeiana.

Nella perizia sono già state decurtate le somme necessarie alla eliminazione degli abusi.

Oneri condominiali: 638,89 scaduti al momento della perizia

Millesimi di proprietà 43,29

Disponibilità del bene: Occupato dal debitore.

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.

*

La vendita avverrà nel rispetto delle seguenti

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

1 - 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.

2 - 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.

3 - 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.

4 - 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.

5 - L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

6 - La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto.

7 - Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

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

*

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA SINCRONA

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA - Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.

PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA - www.astetelematiche.it

REFERENTE DELLA PROCEDURA - dott. Torre Simone

*

Sezione 1 - 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 maggio 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 sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015; in alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all' art 6 comma 4 del DPR n° 68 del 2005. Il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle

credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Sezione 2 – PROCEDURA DI DEPOSITO

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;

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;

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).

Nell'ipotesi in cui più soggetti intendano presentare un'offerta congiuntamente dovranno rilasciare procura, (*redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e che può essere allegata anche in copia per immagine" ex art 12 comma 4 quarto periodo D.M. 32/15*), a favore del soggetto che sottoscrive l'offerta ex art. 12 comma 5 ultimo periodo. In alternativa, la procura potrà essere rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, allorquando quest'ultima modalità di trasmissione dell'offerta, (*cioè a mezzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/15*) sarà concretamente operativa.

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

In questa fase, il Ministero controlla che al presentatore indicato nell'offerta sia associata la firma digitale utilizzata per firmare il file dell'offerta XML.

Il modulo web "Offerta Telematica" rende, quindi, disponibile la busta dell'offerta in formato zip.p7m (es. "offerta1234567.zip.p7m") e la invia al presentatore tramite email; detta email contiene "URL" e chiave di accesso che consentono al presentatore di recuperare e scaricare nei "download" l'offerta telematica completa (in formato zip.p7m).

Il file - in formato zip.p7m- dovrà essere inviato nei termini previsti, al Ministero tramite pec all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. (si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta).

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

Sezione 3 - L'OFFERTA DI ACQUISTO

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c.

Essa deve contenere i seguenti elementi essenziali:

→ 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;

→ se presentata per persona da nominare, potrà essere depositata solamente da un avvocato, a norma dell'art.579 ultimo comma cpc;

→ 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;

→ il 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.

Sezione 4 - ALLEGATI ALL'OFFERTA DI ACQUISTO

Alla domanda dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- attestazione di versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico “
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito di aggiudicazione e prima del versamento del saldo prezzo); invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta.
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e la delibera;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata, in favore del soggetto che effettua l'offerta, come specificato al punto 3 delle sopraindicate “PRECISAZIONI”;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”) stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.tribunalemassa.it, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica. Nell'ipotesi in cui la modalità di pagamento telematica non fosse possibile per problemi informatici il bollo potrà essere acquistato e inserito, previa sua scansione, tra gli allegati all'offerta di acquisto.

- eventuale dichiarazione di volersi avvalere della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c..

Sezione 5 – VERSAMENTO E MISURA DELLA CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare R.G. **82/2019** utilizzando il seguente codice IBAN:

IT 45E0617513602000081847980

Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "cauzione LOTTO N. (indicare il numero del lotto per il quale si propone l'offerta) o LOTTO UNICO Tribunale di Massa procedura esecutiva immobiliare R.G. **82/2019**", dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; in particolare, si precisa che, qualora nel giorno fissato per la verifica dell'ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, il sottoscritto professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari.

La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione da eseguirsi nel termine di due giorni lavorativi, con la precisazione che - nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara - il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci.

Sezione 6 – 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;

Sezione 7 – CRITERI DI SCELTA DELLE OFFERTE

Laddove sia stata presentata una sola 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:

a. 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): il professionista sottoscritto pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione.

b. siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.: il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Laddove siano state presentata più di una offerta ammissibile

Il Professionista procederà ad avviare gara telematica con modalità SINCRONA

Si procederà quindi ad avviare la 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; il rilancio minimo dovrà essere pari a:

- 1.000,00€ per gli immobili con valore d'asta fino a 50.000,00€;
- 2.000,00€ per gli immobili con valore d'asta compreso fra 50.000,01€ e 120.000,00€;
- 3.000,00€ per gli immobili con valore d'asta compreso fra 120.000,01€ e 200.000,00€;
- 5.000,00€ per gli immobili con valore d'asta compreso fra 200.000,01€ e 500.000,00€;
- 10.000,00€ per gli immobili con valore d'asta superiore 500.000,01€.

La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (3 minuti) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida; l'inizio e la scadenza della predetta gara coincideranno con giornate lavorative secondo il calendario delle festività nazionali ed escluso il sabato.

Sezione 8 – AGGIUDICAZIONE FINALE

→ 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):

1. maggior importo del prezzo offerto;
2. a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;

3. a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
4. a parità, altresì, di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Il professionista delegato si atterrà inoltre ai seguenti criteri:

- a. 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;
- b. qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.
- c. anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.
- d. 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 si riterrà valida se formulata mediante invio all'indirizzo a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail pec indicato dal professionista delegato.
- e. 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 sarà tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;
- f. 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;

Sezione 9 – VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DELLE 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 82/2019 LOTTO (indicare il n. del lotto)*".

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 82/2019".

Il termine per procedere al saldo (soggetto a sospensione nel periodo feriale) non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; in caso di omessa indicazione del termine o nel caso i cui nell'offerta sia indicato un termine superiore ai gg 120, il termine per il saldo prezzo sarà comunque da considerarsi come indicato nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione.

Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro e/o IVA, (se e del caso sia dovuta come per legge) ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

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

Se il saldo prezzo, le imposte e le spese non sono depositate nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita.

Si precisa che se il prezzo che si ricava dalla nuova vendita sarà pari o superiore a quello della vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente subirà esclusivamente la confisca della cauzione.

Nell'ipotesi in cui il prezzo che si ricava dalla nuova vendita, unito alla cauzione confiscata, sarà inferiore a quello conseguito nella vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento anche della differenza, ai sensi del secondo comma dell'art. 587 c.p.c. tra il prezzo della vendita precedente e quello della nuova vendita unito alla cauzione.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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

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

Sezione 10 – VISITE AL BENE PIGNORATO

Al fine di evitare il diffondersi del contagio ed a causa dell'emergenza sanitaria in corso:

- le visite saranno effettuate nel rispetto delle prescrizioni di legge attualmente in vigore (obbligo della mascherina / divieto di accesso a soggetti sintomatici / distanza minima tra persone non facenti parte dello stesso nucleo familiare non inferiore a mt.1 / divieto di assembramento) salvo eventuali ed ulteriori prescrizioni a seguito dell'evoluzione dell'emergenza sanitaria;
- la visita sarà effettuata singolarmente anche laddove l'appuntamento sia fissato da soggetti facenti parte dello stesso nucleo familiare;
- i visitatori dovranno presentarsi muniti di mascherina pena il divieto di accesso all'immobile.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode e Delegato alla vendita dott. Simone Torre, ai recapiti di cui a seguire:

P.E.O.: dott.simonetorre@gmail.com

P.E.C.: simone.torre@legalmail.it

Telefono: 0585/093011

Sezione 11 – ASSISTENZA ALL'UTENZA

Per ricevere assistenza l'utente interessato a partecipare alla vendita telematica potrà avvalersi dei seguenti mezzi di contatto:

- Help Desk attivabile dal sito www.astetelematiche.it attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.30 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00, o al numero 0586/20141
- Email assistenza: assistenza@astetelematiche.it

Sezione 12 – PUBBLICITA'

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";
- sui siti internet:
 1. www.asteannunci.it e relativi servizi correlati;
 2. www.asteavvisi.it;
 3. www.rivistaastegiudiziarie.it e relativa sezione Aste Giudiziarie del Tribunale di Massa
 4. www.tribunalemassa.it;
- per estratto:
 1. sul Quotidiano "La Nazione edizione di Massa-Carrara", nelle pagine locali dedicate alle vendite giudiziarie del Tribunale di Massa;
 2. sul 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);
 3. sul free press "Rivista aste giudiziarie Tribunale di Massa"
 4. sul free press "Rivista delle aste giudiziarie edizione Lombardia"

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

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

Sezione 13 – DISPOSIZIONI FINALI

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati la quale, in ogni caso, deve intendersi come integralmente richiamata e trascritta nel presente avviso; in caso di imprecisioni nella descrizione dei beni e/o dei diritti posti in vendita, dovranno ritenersi valide le indicazioni peritali;
- 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.

Sezione 14 – GARA DESERTA, DOMANDE INEFFICACI O VENDITA NON ESEGUITA

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, il professionista delegato disporrà il medesimo **giorno 16 maggio 2022** ad ore d’asta in ordine ai futuri esperimenti di vendita secondo le direttive impartite nell’ordinanza di vendita delegata.

Massa, lì 16 febbraio 2022

dr. Simone Torre

Custode Giudiziario e *Professionista Delegato ex art.591 bis cpc*

