



TRIBUNALE DI MASSA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RG. 26/2020

GIUDICE: DR.SSA ELISA PINNA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. MARCO PIAZZA

DELEGATO ALLA VENDITA: AVV. MARCO PIAZZA

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON GARA SINCRONA TELEMATICA

Il sottoscritto Avv. Marco Piazza (C.F. PZZMRC60L13F205T), con studio in Massa, Via Dante n. 27 (tel. 0585/41041 - e mail: studiorossi.piazza@gmail.com - PEC avvmarcopiazza@cnfpec.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 09,00**, presso il Tribunale di Massa, Piazza De Gasperi 1 - Palazzo di Giustizia, piano 1, presso l'aula delle udienze civili o altra eventuale, procederà alla vendita telematica sincrona tramite la piattaforma www.garavirtuale.it dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32:

LOTTO N 1:

Prezzo base: Euro 110.592,00 (euro centodiecimilacinquecentonovantadue/00)

offerta minima: Euro 82.944,00 (euro ottantaduemilanovecentoquarantaquattro/00) pari al 75% del prezzo base;

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00

Diritto reale posto in vendita: diritto di piena proprietà.

DESCRIZIONE LOTTO: il bene è sito in Via Brunella snc, Loc. La Brunella - Comune di Aulla (MS), è costituito da due unità immobiliari, sub. 4 (appartamento di civile abitazione con cantina e corte per-

tenziali) e sub. 5 (garage), e fa parte di una costruzione a schiera bifamiliare distribuita su tre piani di cui due fuori terra. Lo stesso, al momento del sopralluogo, è risultato completato per quanto riguarda l'involucro esterno: tetto, gronde, intonaci, tinteggiatura, messa in opera degli infissi di protezione (persiane) ecc.; al contrario all'interno, ancora "al grezzo", non sono stati al momento realizzati gli impianti, i massetti, i pavimenti, gli intonaci, le tinteggiature, i serramenti e le partizioni interne (ad eccezione di quella che individua il vano adibito a cucina) previste dalla Variante al Permesso di Costruire n. 6104 del 25/03/2010, nonostante l'immobile sia stato accatastato così come da detto titolo abilitativo. La Variante al PdC n. 6104, ormai decaduta nei termini di realizzazione, prevedeva la seguente suddivisione dell'immobile: al piano seminterrato un ampio vano, senza partizioni interne, con destinazione d'uso a cantina; al piano terra, oltre al garage (box auto), nell'abitazione è presente un ampio soggiorno, la cucina, un disimpegno in collegamento con il soggiorno dal quale si accede ad una camera, bagno e ripostiglio; al piano primo sottotetto, identificato come "stenditoio", sono presenti partizioni con distinzione dei vani non indicate. Superficie complessiva di circa mq. 210,40.

L'immobile, essendo di recente costruzione, si presenta esternamente in buono stato di conservazione. Per quanto riguarda invece gli interni, non sono state realizzate le partizioni previste e di conseguenza non sono presenti le finiture quali intonaco e tinteggiatura, pavimentazioni e rivestimenti, posa in opera di sanitari, infissi interni ed esterni salvo le persiane.

Confini: a nord-est, nord-ovest e sud-ovest con corte comune alla stessa particella; a sud-est con abitazione alla medesima particella sub. 4.

Il compendio pignorato risulta identificato come segue all'Agenzia del Territorio di Massa Carrara - Catasto dei Fabbricati del Comune di Aulla:

- abitazione: al Fg. 22, part. 1646, sub. 4, cat. A/2, cl. 4, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 111 mq. escluse aree scoperte, rendita € 867,65;
- garage: al Fg. 22, part. 1646, sub. 5, cat. C/6, cl. 4, consistenza 26 mq., superficie catastale totale 33 mq., rendita € 51,03.

L'immobile è pervenuto all'esecutata in forza di compravendita del 12/11/2002, ed è stato realizzato in virtù di permesso di costruire per nuova costruzione n. 67 dell'8/10/2007, ed è identificato, all'interno di tale PdC con il numero "3", in maniera specifica la porzione "B", con successiva Variante al Permesso di Costruire n. 6104 del 25/03/2010.

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE: catastalmente sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione degli spazi interni. Descrizione delle opere da sanare: planimetria catastale non conforme; si rende necessaria la soppressione del subalterno assegnato (sub 4) con costituzione di immobile in F3 (Unità in corso di definizione). Successivamente, a conclusione delle opere, si dovrà presentare nuova DOCFA per la nuova distribuzione interna. Regolarizzabile mediante presentazione di n. 2 pratiche DOCFA (Denuncia di nuova Variazione Catastale); oneri totali: € 1.500,00.

Dal punto di vista della conformità urbanistica sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nonostante il tecnico incaricato abbia presentato denuncia di ultimazione dei lavori per l'intero fabbricato (Prot. 0019289 del 24.11.2010), l'unità "B", corrispondente all'immobile posto in vendita, risulta internamente incompleta. Il mancato completamento dell'immobile è regolarizzabile mediante sanatoria ai sensi art. 209 LRT 65/2014. Descrizione delle opere da sanare: completamento delle partizioni interne, impiantistica, intonaci, pavimentazioni, ecc. Presentazione sanatoria ex art. 209: € 12.000,00 per oneri comunali, oblazioni e spese tecniche.

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima Ing. Stefano Grassi 8/5/2021 e relativi allegati, da aversi qui per richiamata e trascritta.

DISPONIBILITA' DEL BENE: libero.

LOTTO N 2:

Prezzo base: Euro 31.492,50 (euro trentunomilaquattrocentonovantadue/50);

offerta minima: Euro 23.619,38 (euro ventitremilaseicentodiciannove/38) pari al 75% del prezzo base;

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

Diritto reale posto in vendita: diritto di piena proprietà.

DESCRIZIONE LOTTO: terreno edificabile della superficie complessiva di circa mq. 741,00, ubicato in Comune di Aulla, Loc. La Brunella - Via Brunella snc. Al momento del sopralluogo è risultato in discreto stato di manutenzione, anche se incolto. Lo stesso si presenta grossomodo pianeggiante, nonostante sia ubicato in una zona collinare.

Confini: a nord con altre unità immobiliari alle particelle 1065, 941 e 396; ad ovest con altra unità immobiliare alla particella 401; a sud con altra unità immobiliare alla particella 1646, stessa proprietà; ad est con terreno alla particella 996.

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE: dal CDU (Certificato Destinazione Urbanistica) rilasciato dal Comune di Aulla il 14/04/2021, e confermato anche con apposita relazione del CTU in data 7/12/2021, risulta che i terreni siti in località Aulla e distinti al Foglio 22 Particella 1645 del Nuovo Catasto Terreni del Comune di Aulla, sono inseriti in: Ambiti a prevalente destinazione residenziale - Le presenti destinazioni urbanistiche riconfermano, seppur soggette a nuova pianificazione per la ridefinizione dei parametri planivolumetrici ed attuativi delle eventuali possibilità edificatorie previa approvazione del Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 10 della L.R.T. n. 65/14, la destinazione del R.U. vigente, approvato in data 26/02/1999 con delibera di Consiglio Comunale n. 17 e successive varianti. Il terreno in oggetto distinto al Fg. 22 part. 1645 del Nuovo Catasto Terreni di Aulla è inserito in: Nell'art. 43 - zona residenziale di tipo B (esistenti).

Il compendio pignorato risulta identificato come segue all'Agenzia del Territorio di Massa Carrara – Catasto dei Terreni del Comune di Aulla: al Fg. 22, part. 1645 - qualità Seminativo, classe 4, Superficie

Catastale 741 mq., Reddito dominicale € 1,15, Reddito agrario € 0,69, sito in Via Brunella – Comune di Aulla (MS).

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima Ing. Stefano Grassi 8/5/2021 e relativi allegati, da aversi qui per richiamata e trascritta.

DISPONIBILITA' DEL BENE: libero.

LOTTO N 3BIS

Prezzo base: Euro 76.432,50 (euro settantaseimilaquattrocentotredadue/50)

offerta minima: Euro 57.324,38 (euro cinquantasettemilatrecento ventiquattro/38) pari al 75% del prezzo base;

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00

Diritto reale posto in vendita: diritto di piena proprietà.

DESCRIZIONE LOTTO: il lotto, unitario, è costituito da n. 2 immobili corrispondenti ai lotti n. 3 e n. 4 di cui alla perizia di stima, che vengono qui indicati rispettivamente sub A e sub B:

A) unità immobiliare costituita da locali ad uso attività professionali (studi e uffici privati), al Catasto Fabbricati del Comune di Aulla al Fg. 22, part. 378, sub. 16 e sub 17, sita in Piazza Roma n. 7/8 - Aulla, ubicata al piano terra (il mapp. 17 presenta anche locale caldaia al piano seminterrato) di un edificio costruito su quattro piani fuori terra, in adiacenza ad altri edifici aventi la medesima tipologia, con lo stesso numero di piani e con destinazione d'uso al piano terra direzionale/commerciale e ai piani superiori residenziale.

Il bene è costituito catastalmente da due distinte unità immobiliari (sub. 16 e sub. 17), derivanti per variazione - divisione e cambio di destinazione del 18/08/2011 dal bene al fg. 22 mapp. 377 graffato al mapp. 378 sub. 11. Tale divisione/frazionamento, dalle indagini svolte, risulta in atti solamente nelle visure catastali (non probatorie), ma non trova riscontro in nessun atto amministrativo comunale (titolo abilitativo e mancata evasione del condono), pertanto le due unità immobiliari sono da considerarsi come unico lotto, per una superficie complessiva di mq. 195 ed un totale di 320/1000 di proprietà.

L'unità immobiliare al sub 16, alla quale si accede da un piazzale interno comune all'edificio, è costituita da zona servizi (bagni) all'ingresso e da altri due vani in collegamento tra di loro. L'unità immobiliare al sub 17, accessibile direttamente da Piazza Roma, è costituita da un ampio vano all'ingresso in collegamento alla parte retrostante destinata ai servizi (bagni); della medesima unità immobiliare fa parte il locale caldaia ubicato al piano seminterrato, raggiungibile attraverso le scale comuni.

Confini sub 16: a sud, est e nord con altre unità immobiliare alla medesima particella 378; ad ovest con

altre unità immobiliari alla particella 377

Confini sub 17: a nord con altra unità immobiliare alla particella 375 e con altra unità immobiliare alla stessa particella 378; ad ovest e a sud con altre unità immobiliari alla medesima particella 378; ad est con Piazza Roma.

Il compendio pignorato risulta identificato come segue all'Agenzia del Territorio di Massa Carrara – Catasto dei Fabbricati del Comune di Aulla: foglio **22**, particella **378**, subalterno **16**, indirizzo Piazza Roma n. 7/8, piano T, categoria A/10, classe U, consistenza 3 vani, superficie Totale 76 mq., rendita € 852,15; foglio **22**, particella **378**, subalterno **17**, indirizzo Piazza Roma n. 7/8, piano S1-T, categoria A/10, classe U, consistenza 5,5 vani, superficie Totale 121 mq., rendita € 1.562,28.

L'immobile nel suo insieme (sub 16 e 17) al momento dei sopralluoghi è risultato in mediocre stato di manutenzione

Come risulta dalla contabile Riparto Rendiconto 2019-20 Ordinario al 31/08/2020 inviata dall'amministrazione condominiale, l'esecutata risulta debitrice di € 1.342,64, di cui € 244,62 da debito dell'anno precedente, e dalla contabile Riparto Rendiconto 2020-21 Ordinario al 31/08/2021, debitrice di € 1.098,02, oltre a € 1.342,64 da debito dell'anno precedente, per un totale di **€ 2.441,03**.

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE: catastalmente si rende necessaria la presentazione di pratica DOCFA di fusione dei sub. 16 e 17; regolarizzabili mediante: Presentazione Denuncia di Variazione Catastale (DOCFA) con oneri totali: € 1.000,00.

Dal punto di vista urbanistico, risulta presentato in data 27/09/1986 al n. di prot. 14390 condono edilizio al fine di sanare alcune difformità rispetto al titolo edilizio relativo alla prima edificazione dell'intero fabbricato. Il suddetto condono risulta non evaso e pertanto permangono le difformità; in particolare sono state riscontrate le seguenti irregolarità: frazionamento abusivo: mancata presentazione di pratica per il frazionamento e condono non evaso, regolarizzabili mediante: evasione della pratica di condono. Spese di oblazione: € 1.000,00 in quanto la volumetria in eccedenza da sanare è stata realizzata prima del 1967; spese tecniche evasione condono: € 2.000,00; oneri totali: € 3.000,00.

B) Terreno edificabile sito in Aulla, Frazione Madonna della Barcara, Via Barcara snc, della superficie di mq. 380. Al momento del sopralluogo risultava in discreto stato di manutenzione, incolto e in area leggermente in pendenza.

Confini: a nord e ad est con altra unità immobiliare alla particella 1565; ad ovest e a sud con altra unità immobiliare alla particella 21.

Il compendio pignorato risulta identificato come segue all'Agenzia del Territorio di Massa Carrara – Catasto dei Terreni del Comune di Aulla: foglio **17**, particella **1581**, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 380 mq., reddito dominicale: € 0,98, reddito agrario: € 0,59.

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE: secondo quanto risulta dal CDU (Certificati Destinazione Urbanistica) rilasciato dal Comune di Aulla il 14/04/2021, il terreno sito è inserito in: Ambiti

a prevalente destinazione specialistica; nell'art. 57 - Zona a servizi pubblici. Il P.S.I. approvato con delibera di C.C. n. 4 del 27/02/2021, nel confermare tale destinazione urbanistica della zona, rimanda comunque al Piano operativo comunale ai sensi dell'art. 10 della L.R.T. n. 65/14, la definizione dei parametri planivolumetrici ed attuativi delle possibilità edificatorie, sulla base peraltro delle indicazioni generali indicate dal P.S. stesso, con particolare riferimento anche alle misure di salvaguardia.

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima Ing. Stefano Grassi 8/5/2021 e relativi allegati, nella quale i beni del presenet lotto 3BIS sono indicati come lotto n. 3 e lotto n. 4, da aversi qui per richiamata e trascritta.

DISPONIBILITA' DEI BENI: liberi.

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 dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
- la liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà

effettuata nei termini e con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c.

**MODALITA' DELLA
VENDITA TELEMATICA SINCRONA**

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA: Edicom Finance S.r.l.
PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA: www.garavirtuale.it

REFERENTE DELLA PROCEDURA: Avv. Marco Piazza

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 vendita sopra indicata ossia entro le ore 23:59 del giorno 19/05/2022.

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

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

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 c.p.c. potrà essere solo un procuratore legale (avvocato) munito di procura speciale (art. 571 c.p.c., 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, D.M. 32/15) sarà concretamente operativa.

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

In questa fase, il Ministero controlla che al presentatore indicato nell'offerta sia associata la firma digitale utilizzata per firmare il file dell'offerta XML. Il modulo web "Offerta Telematica" rende, quindi, disponibile la busta dell'offerta in formato zip.p7m (es. "offerta1234567.zip.p7m") e la invia al presentatore tramite email. Detta email contiene "URL" e chiave di accesso che consentono al presentatore di recuperare e scaricare nei "download" l'offerta telematica completa (in formato zip.p7m). Il file - in formato zip.p7m - dovrà essere inviato nei termini previsti al Ministero tramite pec all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. **Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.**

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

L'OFFERTA D'ACQUISTO 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 minorenni, 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 risultano il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico**;
- se il soggetto offerente è **coniugato in regime di comunione legale dei beni**, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito di aggiudicazione e prima del versamento del saldo prezzo); invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta;
- se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e la delibera;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata, in favore del soggetto che effettua l'offerta, come specificato al punto 3 delle sopraindicate "PRECISAZIONI";

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”) stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.tribunalemassa.it, salva la facoltà di depositarla successivamente all’aggiudicazione ma **prima** del versamento del saldo prezzo;

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

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

CAUZIONE:

L’offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma **PARI AD ALMENO IL DIECI PER CENTO (10%) DEL PREZZO OFFERTO, esclusivamente tramite bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare R.G. 26/2020 al seguente IBAN IT60S0617513602000081891980**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto.

Il bonifico, con causale “Tribunale di Massa procedura esecutiva immobiliare R.G. 26/2020 – 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 delibazione sulle stesse, il sottoscritto professionista delegato non riscontri l’accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l’offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione e all’esito dell’avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l’importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione da eseguirsi nel termine di due giorni lavorativi, con la precisazione che - nel caso in cui l’offerente sia ammesso alla gara - il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all’esito dei rilanci.

L’offerta è irrevocabile ai sensi dell’art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell’efficacia della medesima.

ESAME DELLE OFFERTE:

- l’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara saranno effettuate tramite il portale www.garavirtuale.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all’orario dell’udienza di vendita telematica, sopra indicati;

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

IN CASO DI PRESENTAZIONE DI PIU' OFFERTE AMMISSIBILI il Professionista procederà ad avvisare - gara telematica con modalità SINCRONA.

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

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

In particolare i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line offerte in

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

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

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 (dimo-strando 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 dinanzi a sé per il medesimo giorno 20 maggio 2022 ore 09,00, ove disporrà in ordine ai futuri esperimenti di vendita secondo le direttive impartite nell'ordinanza di vendita e delega.

SI PRECISA:

- che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore;
- che nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministro della Giustizia ai sensi dell'art. 15 primo comma, D.M. n° 32/2015, l'offerta sia formulata mediante invio all'indirizzo a messo posta elettronica certificata all'indirizzo mail indicato dal professionista delegato;
- che nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati, ai sensi dell'art. 15 primo comma, D.M. n° 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;
- che il presentatore, quale soggetto che compila ed eventualmente firma l'offerta telematica prima di presentarla con specificato titolo per ciascun offerente, può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita.

SALDO PREZZO e SPESE DI AGGIUDICAZIONE:

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante **bonifico bancario** sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta, con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine del bonifico, oppure potrà consegnare al professionista delegato un assegno **circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Massa procedura esecutiva immobiliare RG 26/2020"**. 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 26/2020"**. **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 (ove 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, 7 comma, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

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

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**;
- se 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'aggiu-

dicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

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

AVVISO

Il Tribunale non ha conferito alcun incarico a intermediari o agenzie immobiliari per la pubblicità giudiziaria; trattandosi di vendita pubblica, gli interessati non hanno alcuna necessità di avvalersi di attività' di intermediazione posta in essere da parte di agenzie immobiliari private.

Gli interessati all'acquisto possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del sottoscritto professionista delegato Avv. Marco Piazza. Si informa inoltre che giusta delega del Giudice dell'esecuzione il sottoscritto Avv. Marco Piazza 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 suddetto Custode , ai recapiti sopraindicati.

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 lo SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA TECNICA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE del "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 e relativi servizi correlati (oltre al servizio GPS Aste, Gestionale Aste e mail target) - www.asteavvisi.it–www.rivistaastegiudiziarie.it e relativa sezione [Aste Giudiziarie del Tribunale di Massa](http://www.tribunalemassa.it) www.tribunalemassa.it;
- pubblicazione dell'avviso d'asta per estratto:
- quotidiano “La Nazione edizione di Massa-Carrara”, nelle pagine locali dedicate alle vendite giudiziarie del Tribunale di Massa;
- quotidiano “Il Sole 24 ore” pagina nazionale dedicata al Tribunale di Massa (solo relativamente agli avvisi di vendita relativi a lotti con prezzo base d'asta superiore ad € 50.000,00);
- free press “Rivista aste giudiziarie Tribunale di Massa” free press “Rivista delle aste giudiziarie edizione Lombardia”
- redazione di scheda informativa su “canale aste” – web TV www.canaleaste.it;
- servizio “Gestionale Aste” con inserimento dell'avviso di vendita sui principali portali internet immobiliari privati.

Massa, li 02/03/2022

Il Professionista Delegato
Avv. Marco Piazza