



## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MASSA

Procedimento di divisione N. 353/2021

Giudice dell'esecuzione: Dr.ssa Alisa Pinna

Custode Giudiziario: Dott. Roberto Serafini

Delegato alla Vendita: Dott. Roberto Serafini

### AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON GARA

SINCRONA TELEMATICA

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto Dott. Roberto Serafini C.F. SRFRT66D06L833N con studio in Pietrasanta (LU) via Aurelia Nord Km 367 (tel. 0584/361559 - fax 0584/361560) mail: [serross@tiscali.it](mailto:serross@tiscali.it) PEC [serafini.roberto@pec.it](mailto:serafini.roberto@pec.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 **09/09/2022 alle ore 11.00**, presso il Tribunale di Massa Piazza De Gasperi 1 -Palazzo di Giustizia, piano 1, presso l'aula delle udienze civili, o altra eventuale, procederà alla vendita telematica **sincrona** tramite la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://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 TRE**

**Prezzo base: € 91.192,22 (Euro novantunomilacentonovantadue/22)**

**Prezzo Offerto Minimo ritenuto ammissibile: € 68.394,17 (Euro sessantottomilatrecentonovantaquattro/17) (pari al 75% del prezzo base).**

**Cauzione: almeno il 10% del prezzo offerto**

**In caso di gara per pluralità di offerte: offerta minima in aumento € 2.000,00 (Euro duemila/00)**

#### **DESCRIZIONE LOTTO:**

**Diritto reale posto in vendita: Diritto complessivo della piena proprietà** (quota di 1/2 e quota di 1/2) e quindi per la totale quota 1/1 **di abitazione di tipo civile ubicata in Carrara (MS) via Carriona n.78** censita al Catasto Fabbricati del Comune di Carrara (MS) al Foglio 42, Particella 36, subalterno 7. *Agli atti del N.C.E.U. risulta essere presente solo l'elaborato planimetrico, in quanto il bene è ancora in corso di costruzione, la pratica urbanistica/edilizia non è chiusa ed è assente l'abitabilità/agibilità.*

L'unità immobiliare è un terra tetto e si sviluppa su due piani, piano terra e piano primo. Il piano terra ha un'altezza complessiva pavimento-soffitto piano primo di 4,70 ml, per questo è stato ricreato un piano soppalcato intermedio. In facciata possiamo trovare due ordini di aperture: le porte finestre al piano soppalcato intermedio e delle finestre al piano intermedio/soppalco. Il primo piano è un piano a tetto e dalla camera si accede ad una terrazza (lastrico solare). Da via Carriona attraverso un bene comune non censibile, si accede ad un'area di pertinenza, cortile, che si sviluppa per tutta la lunghezza della facciata. Sul cortile si aprono tre porte finestre, in asse ad esse troviamo le altre finestre del piano intermedio/soppalco. Il piano terra è diviso in due grandi vani: il primo di destra (verso strada) individuato come il soggiorno, è un vano rettangolare unico con il lato più lungo perpendicolare al prospetto, ed è servito da una delle porte finestre; da questo si accede attraverso un ampio portale al secondo vano, quadrato leggermente più ampio del primo, il quale ha, sul lato della facciata, la zona pranzo e le due porte finestre, mentre sul lato opposto, l'angolo cottura ed un bagno cieco. La pavimentazione del piano terra è in gres con effetto legno, sempre in gres sono i rivestimenti montati in bagno. Sulla parete di destra della zona pranzo è posizionata la scala di accesso al piano soppalco ed al primo piano. La scala in acciaio è priva delle pedate definitive e della verniciatura definitiva. La parete della scala necessita di una raschiatura e ripristino dell'imbiancatura. Al piano soppalcato troviamo solamente la travatura principale, manca qualsiasi tipo di tavolato o impalcato di legno che

ne costituisca il piano di calpestio. S'intravede il soffitto del solaio del piano primo che è ancora al grezzo e deve essere intonacato. Continuando la scala si arriva al piano primo dove vi è una camera con bagno e tetto a vista. Il bagno ha una finestra a tetto tipo velux, mentre dalla camera si accede alla terrazza attraverso una ampia porta finestra. La terrazza è in proiezione sul vano soggiorno. La camera è priva della pavimentazione, vi è in cantiere un parquet già fornito che deve essere posato. Sulla terrazza vi sono gli attacchi per l'installazione della caldaia. Nell'intera abitazione mancano tutti i radiatori, i bagni sono privi dei sanitari, l'impianto elettrico presenta i fili passati nei corrugati ma è privo di quadro elettrico, interruttori, placche e quant'altro al fine di considerare l'impianto ultimato. Tutto l'immobile deve essere internamente imbiancato con finitura al civile. Esternamente, l'immobile necessita della realizzazione di pozzetto di raccolta, pompa ad immersione, e canale di allaccio alla fognatura comunale posta su via Carriona, in quanto il bene è posto ad una quota sotto strada.

**Confini:** Il bene fa parte di complesso residenziale costituito in "Condominio la Gardenia, via Carriona 74/75/76 Carrara, C.F. 92035230454". Il bene sviluppato su due piani, piano terra e piano primo, confina: lato est con il foglio 42 part. 47; lato ovest con il foglio 42 part.131; lato sud con il foglio 42 part.39; lato nord con il foglio 42 part.36 sub 6.

**Situazione urbanistica e catastale:** il bene non risulta ancora accatastato. Al N.C.U.E. è presente l'elaborato planimetrico e in visura catastale alla voce "categoria" è indicato "incorso di costruzione". Al momento è privo di categoria catastale, ma trattandosi di un appartamento su due piani facente parte di un unico complesso edilizio per il quale è stata presentata Concessione Edilizia (e successive varianti), ed essendo gli altri subalterni del condominio accatastati categoria catastale A2 (Abitazione di tipo civile) al fine di chiudere i lavori e certificarne la conformità, il C.T.U. ritiene, per analogia, che anche il bene avrà tale categoria. Si fa presente che essendo l'unico interno non ancora completato del complesso abitativo, al momento la pratica urbanistica non è chiusa ed è priva di conformità.

Le difformità riscontrate rispetto ai disegni allegati agli atti riguardano:

- le misure interne degli ambienti risultano differire in difetto di pochi centimetri, mentre coincidono le quote esterne del fabbricato;

- nei disegni della S.C.I.A. il bagno al piano terra è diviso in antibagno e bagno mentre da rilievo si presenta un vano unico;

Difformità rispetto alle dichiarazioni fatte nella domanda di S.C.I.A. e nella relazione tecnica asseverata allegata:

- non sono stati dichiarati come lavorazioni le demolizioni dei solai e la realizzazione dei nuovi solai, piano intermedio/soppalco e piano primo.

Opere edili per il completamento dell'unità immobiliare:

- intonaco soffitto piano primo;
- fornitura e posa in opera di tavolato finito per realizzazione piano soppalco;
- posa in opera parquet piano primo;
- ripristino tinteggiatura parete scala;
- fornitura e posa in opera sanitari e rubinetteria completi per bagno;
- tinteggiatura al civile delle pareti interne dell'immobile;
- realizzazione di pozzetto esterno per raccolta scariche acque nere, compresa fornitura e posa in opera di pompa ad immersione per pompaggio acque nere sotto strada;
- fornitura e posa in opera di condotte per allaccio delle acque nere alla fognatura comunale, compreso di allaccio alla stessa;
- verifica e certificazione di corrispondenza degli impianti: elettrico, idro/sanitario, gas;
- fornitura e posa in opera di caldaia a condensazione da esterno standard;
- fornitura e posa in opera di radiatori standard;
- completamento dell'impianto elettrico comprensivo di quadro elettrico, prese, accensioni e placche.

Pratiche edilizie

- S.C.I.A. per completamento opere;
- fine lavori ed Abilità parziale del dell'immobile al fgl.42 part.36 sub 7;
- parere Preventivo U.S.L.;
- attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) dell'immobile al fgl.42 part.36 sub 7;
- spese professionali.

**Condominio:** gli oneri ordinari condominiali di gestione dell'immobile ammontano a circa € 142,00 annui. Le spese scadute e insolute alla data della perizia ammontano a € 2.275,64.

**Disponibilità del bene:** l'immobile è in fase di liberazione. 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.

**Il tutto come meglio descritto nella perizia in atti ed allegati a firma dell'esperto Arch. Matteo Roselli, atti ed allegati ai quali si rimanda integralmente.**

#### **LOTTO QUATTRO**

**Prezzo base: € 48.076,68 (Euro quarantottomilasettentesi/68)**

**Prezzo Offerto Minimo ritenuto ammissibile: € 36.057,51 (Euro trentaseimilacinquantasette/51) (pari al 75% del prezzo base).**

**Cauzione: almeno il 10% del prezzo offerto**

**In caso di gara per pluralità di offerte: offerta minima in aumento € 1.000,00 (Euro mille/00)**

#### **DESCRIZIONE LOTTO:**

**Diritto reale posto in vendita: Diritto complessivo della piena proprietà** (quota di 1/3 e quota di 2/3) e quindi per la totale quota 1/1 **di abitazione di tipo civile ubicata in Carrara frazione Avenza (MS), via Filippo Turati n.22** censita al Catasto Fabbricati del Comune di Carrara (MS) al Foglio 81, Particella 145, subalterno 1, categoria A/4, classe 7, consistenza 2 vani, rendita 180,76.

Il bene pignorato è un'unità immobiliare ad uso di civile abitazione, sito in Via Turati n.22 località Avenza in Carrara (MS). Il bene è un bilocale più servizio igienico posto al piano terra di palazzina di tre piani individuata dagli strumenti urbanistici vigenti come "Edificio di valore storico e documentario A3". Dal cancello su strada attraverso un vialetto di accesso comune si accede all'ingresso dell'abitazione: attraverso un portone in legno massello e vetro si accede al primo vano dell'appartamento con funzione d'ingresso e camera (vi si trova un divano letto). Essendo i vani distribuiti secondo il concetto "dell'infilata di stanze" troviamo un disimpegno con un ribassamento del soffitto in cartongesso alla quota di 2,40 ml che distribuisce l'accesso sulla destra al bagno e di fronte alla cucina. Il bagno è cieco ed anch'esso ha quota del soffitto a 2,40 ml dal pavimento. Il bagno ed il disimpegno sono dei nuovi spazi creati durante l'ultimo intervento di ristrutturazione dell'immobile, intervento eseguito totalmente con l'ausilio di sistemi costruttivi a secco come il cartongesso. La

cucina, abbastanza ampia, è il secondo vano dell'immobile ed è utilizzata anche come zona pranzo. Qui sono stati recuperati e restaurati i vecchi ausili come la cappa con frontale in marmo e la vasca anch'essa in marmo. La cucina è illuminata da una finestra con telaio in legno massello e persiane, che si affaccia sul retro dell'edificio; inoltre vi è una porta, al momento chiusa, che in origine consentiva la comunicazione con il vano scale condominiale della palazzina ove era locato il servizio igienico unico, il quale è attualmente a servizio dell'appartamento al piano primo. Tutte le pavimentazioni, come i rivestimenti e le soglie, sono in marmo venato di Carrara, inoltre sia nel soggiorno che nella cucina vi è un intarsio nella pavimentazione fatto da maioliche a formare un "tappeto" con disegno geometrico molto curato.

**Confini:** Il bene fa parte di complesso residenziale, palazzina, su tre piani con un appartamento a piano, in via Turati 22 Avenza, Carrara. Il bene confina: piano primo con il foglio 81 part.145 sub.2; lato mare con il foglio 81 part.147; lato monti con il foglio 81 part.142; lato La Spezia con il foglio 81 part.136; lato Massa con il foglio 81 part.164 e 163.

**Situazione urbanistica e catastale:** agli atti degli uffici comunali competenti il C.T.U. ha reperito solo una pratica riferita all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare. La pratica è nella fattispecie una C.I.L., Comunicazione d'Inizio Lavori, presentata da uno dei comproprietari dell'immobile. Questo è l'unico atto urbanistico/edilizio presente, il bene è legittimato in quanto appartenente a palazzina storica, presumibilmente ante 1942 dato che nella planimetria catastale vi è l'indicazione "Provincia di Apuania". La C.I.L. è stata presentata in data 18-02-2010 per interventi di manutenzione ordinaria, intervento interno; tale pratica non necessita la presentazione né di grafici né di relazioni asseverate da tecnico incarico dalla proprietà, per tanto agli atti non esistono grafici del bene; inoltre non è richiesta la nomina di un progettista o direttore dei lavori.

Dal sopralluogo effettuato il C.T.U. ha rilevato che l'intervento di manutenzione è assimilabile a manutenzione straordinaria in quanto:

- è stato realizzato un bagno fino ad allora assente nell'immobile, quindi quantificabile come miglioramento igienico-sanitario;
- è stata installata nuova caldaia e realizzato nuovo impianto idro-sanitario, come dichiarato nella

“dichiarazione di conformità dell’impianto alla regola dell’arte” a firma del sig. Borghini Franco titolare dell’impresa Termoidraulica Borghini S.R.L. con sede in via Don Minzoni 18, Carrara, datata 16-09-2011.

Dati gli interventi eseguiti sull’immobile, la proprietà doveva presentare altra pratica edilizia, una C.I.L.A. per opere di manutenzione straordinaria con allegati grafici e relazione tecnica asseverata da tecnico incaricato in qualità di progettista; relazione tecnica ex Legge 10 (art. 28 della legge 9 gennaio 1991, n. 10) per l’installazione della nuova caldaia e del nuovo impianto; parere preventivo U.S.L. per realizzazione del nuovo servizio igienico.

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. tardiva - opere di manutenzione straordinaria.

Descrizione delle opere da sanare: realizzazione di nuovo servizio igienico cieco ed installazione di sistema di ricircolo aria forzato; installazione di nuova caldaia e realizzazione di nuovo impianto idro-sanitario.

Il bene da un punto di vista catastale presenta delle irregolarità: l’accatastamento del bene, visura e planimetria catastale, non sono conformi allo stato di fatto dell’unità immobiliare. La regolarizzazione deve avvenire mediante nuovo accatastamento. Il bene risulta accatastato al N.C.U.E con i seguenti identificativi fg.81 part.145 sub.1, e consistenza 2 vani. La consistenza non coincide con lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo dal C.T.U.: l’unità immobiliare è un bilocale composta da un primo vano, un disimpegno dal quale si accede al bagno e alla cucina. La planimetria catastale non è conforme, sono rappresentati solo due ambienti senza il bagno; non è leggibile la data di presentazione dell’elaborato planimetrico ma sul tagliando di accertamento si legge chiaramente “Provincia di Apuania”, il che è sufficiente per indicarne una possibile datazione ante 1942.

**Condominio:** non sono presenti oneri condominiali.

**Disponibilità del bene:** l’immobile risulta al momento occupato con contratto di locazione opponibile alla procedura. 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.

**Il tutto come meglio descritto nella perizia in atti ed allegati a firma dell’esperto Arch. Matteo Roselli, atti ed allegati ai quali si rimanda integralmente.**

## **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

### **PRECISA CHE**

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.
- La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, o in mancanza, entro 120 giorni dalla sua emissione.
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellati a cura e spese della procedura. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera l'offerente dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
- la liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata nei termini e con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c.

### **MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA SINCRONA**

**GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA:** Edicom Finance S.r.l.

**PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA:** [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)



## 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 08/09/2022 (termine per la formulazione delle offerte come avente scadenza sempre in un giorno non festivo).**

**L'offerta dovrà essere compilata** tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia a cui è possibile **accedere dal portale [www.garavirtuale.it](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 sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.**

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art 6 comma 4 del DPR n° 68 del 2005. Il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta **(questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).**

## ATTENZIONE

### PRECISAZIONI

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, come sopra

specificato, personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale, anche a norma dell'art 579 c.p.c.

L'offerente è quindi colui che formula l'offerta, mentre il presentatore è colui che compila, sottoscrive e invia l'offerta. Pertanto:

**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 c.p.c.*). 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: uno degli offerenti provvede a firmare ed inviare telematicamente l'offerta tramite la propria casella di posta elettronica certificata e gli altri offerenti dovranno rilasciare procura speciale all'offerente presentatore ai sensi dell'art. 12 c.5 ultimo periodo D.M. 32/15, (*la procura dovrà 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*). In alternativa, la procura potrà essere rilasciata dagli altri offerenti all'offerente titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica (cioè della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta ai sensi dell'art. 12 c. 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/15), allorquando quest'ultima modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa; **se nessuno tra gli offerenti è in grado di firmare e trasmettere l'offerta, allora tutti gli offerenti dovranno rilasciare procura speciale** (*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*) **ad un procuratore legale (avvocato) ai sensi dell'art. 571 c.p.c..****

*Modalità di presentazione*

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”). 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 c.p.c.;

**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 il soggetto offerente decida di avvalersi del presentatore, o se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, come specificato ai punti 2 e 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 AL DIECI PER CENTO (10%) DEL PREZZO OFFERTO**, esclusivamente tramite **bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente bancario intestato al Procedimento di divisione N. R.G.A.C. 353/2021 Tribunale di Massa al seguente IBAN IT690617513602000081911180** tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale "Tribunale di Massa procedimento N. 353/2021 R.G.A.C. 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 effettuati 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 avviare la 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 delibazione 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 **09/09/2022 ore 11.00** ove, disporrà in ordine ai futuri esperimenti di vendita secondo le direttive impartite nell'ordinanza di vendita e delega.

**Si precisa inoltre:**

- **che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore;**
- che nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati

del Ministro della Giustizia ai sensi dell'art. 15 primo comma, D.M. n° 32/2015, l'offerta sia formulata mediante invio all'indirizzo a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail indicato dal professionista delegato;

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

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

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

L'aggiudicatario dovrà depositare **mediante bonifico bancario** sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta, con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine del bonifico, **oppure** potrà consegnare al professionista delegato un assegno **circolare non trasferibile intestato a "Procedura 353/2021 R.G.A.C. Tribunale di Massa"**. Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **"Procedura 353/2021 R.G.A.C. Tribunale di Massa"**. **Detto termine (soggetto a sospensione nel periodo feriale) non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; in caso di omessa indicazione del termine o nel caso i cui nell'offerta sia indicato un termine superiore ai gg 120, il termine per il saldo prezzo sarà comunque da considerarsi come indicato nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione.**

Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro e/o IVA, (se e del caso sia dovuta come per legge) ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al

professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario. In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

**Contestualmente al versamento del saldo prezzo**, qualora l'immobile sia occupato dal debitore esecutato e dal suo nucleo familiare, nel caso in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi del custode per la liberazione dell'immobile, **dovrà presentare apposita istanza scritta al Professionista delegato**. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6 c.p.c. come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020.

\*\*\* \*\*

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

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

\*\*\* \*\*

#### AVVISO

**il Tribunale non ha conferito alcun incarico a intermediari o agenzie immobiliari per la pubblicità giudiziaria - trattandosi di vendita 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 Dott. Roberto Serafini

Si informa inoltre che giusta delega del Giudice dell'esecuzione il sottoscritto **Dott. Roberto Serafini è stato, altresì, nominato custode giudiziario** dei beni oggetto di vendita in sostituzione del debitore e che per visionare il suddetto immobile è possibile rivolgersi ai seguenti recapiti: *te. 0584/361559 fax 0584/361560 mai serross@tiscali.it.*

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

#### **La partecipazione alla vendita implica:**

- **la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;**
- **l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati (tra cui l'ordinanza di vendita ex art. 591 bis c.p.c.);**
- **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 su:
  - 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) (solo relativamente agli avvisi di vendita relativi a lotti con prezzo base d'asta superiore ad € 50.000,00);
- servizio "Gestionale Aste" con inserimento dell'avviso di vendita sui principali portali internet immobiliari privati (solo relativamente agli avvisi di vendita relativi a lotti con prezzo base d'asta superiore ad € 50.000,00).

Massa, 09/06/2022

Il Professionista Delegato  
Dott. Roberto Serafini

