



TRIBUNALE DI MASSA

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.E.I. 153-2019

GIUDICE: DOTT. ssa ELISA PINNA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. SILVIA ANDREANI

DELEGATO ALLA VENDITA: AVV. SILVIA ANDREANI

..*.*

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON GARA SINCRONA TELEMATICA

..*.*

La sottoscritta avv. Silvia Andreani C.F. NDRSLV74C52I449W con studio in 54100 Massa Via Marina Vecchia n. 75 tel. 0585 811915 – fax. 0585 886751 mail: andreani@studiolegaleacp.com PEC avvsilviaandreani@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 14 novembre 2022 ore 10.00**-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 1

Prezzo base: € 141.000,00 (centoquarantunomila/00)

**Offerta minima AMMISSIBILE pari al 75% del prezzo base: €. 105.750,00
(CENTICINQUEMILASETTECENTONTOCINQUANTA/00)**

Rilancio minimo di gara: € 3.000,00

Cauzione: pari almeno al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto

Diritto reale posto in vendita: piena proprietà

Condominio: nessuno.

Disponibilità IN CORSO LA LIBERAZIONE.

Valore di stima iniziale: € 141.0000,00

Data perizia 13.06.2022 a firma del CTU ing. DAVIDE AMBROSINI

Oneri condominiali: al momento della perizia pari ad euro 1480,26 PER GESTIONE ORDINARIA 2020-2021 E euro 982,78, di cui a carico dell'aggiudicatario solo quelle ex art. 63 disp. Att. cpc, ovvero anno in corso e anno precedente decreto di trasferimento. SPESE ANNUE ORDINARIE CIRCA 398,88 EURO

..*.*

DESCRIZIONE LOTTO 1:

diritto della piena proprietà dell'appartamento, al secondo piano del fabbricato, in posizione di testata verso nord-est, collocato al piano terra, è accessibile dalla strada pubblica mediante un vialetto condominiale (comune all'appartamento adiacente censito con il sub 5) su cui risulta attiva una servitù di passo carraio della larghezza di tre metri verso il fondo retrostante.

L' appartamento è un trilocale, a cui si accede tramite una piccola corte di pertinenza, risulta dotato di una zona giorno con angolo cottura e disimpegno che conduce al servizio igienico, alla camera di 14 mq, ad una camera armadi di circa 8 mq e ad un cavedio di proprietà di circa 10 mq dove è installata la caldaia.

diritto della piena proprietà del posto auto di proprietà è disposto lungo la facciata Sud del fabbricato, in fregio alla viabilità pubblica, nella porzione di terreno profonda 6 metri adibita ad ospitare i parcheggi pertinenziali alle 9 unità residenziali presenti nel fabbricato. Lo stesso risulta individuato da specifica segnaletica e si inserisce all'interno di una superficie uniformemente pavimentata in masselli autobloccanti in calcestruzzo (profonda circa 5 m), mentre la restante fascia profonda 1 m circa, presenta la stessa finitura della carreggiata stradale (ovvero superficie asfaltata).

I millesimi di proprietà condominiale meglio indicati in perizia

L'unità immobiliare è un'**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Massa frazione: Partaccia, Via Partaccia n. 4** ubicato al piano terra di un edificio ad uso residenziale e censito al Catasto Urbano

del Comune di Massa foglio ***, particella ***, subalterno ***, categoria A/2, classe 5, consistenza 4 vani, superficie Totale: 68 mq - Totale escluse aree scoperte: 65 mq, rendita € Euro 630,08 il tutto con posto auto scoperto di pertinenza foglio ***, particella ***, subalterno ***, indirizzo VIA PARTACCIA n. 1, piano Terra, comune Massa, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, superficie Totale: 13 mq, rendita € Euro 24,17

Confini.

L'abitazione Lato Nord mapp. 620 (immobile di altra proprietà), lato Est mapp. 232 sub 27 (immobile di altra proprietà), lato Ovest vialetto comune (Bene Comune Non Censibile ai sub 6 e 5), lato Sud mapp. 232 sub 5 (immobile di altra proprietà), sopra sub 10 (proprietà della Società esecutata e oggetto della presente esecuzione – Lotto 2).

Il posto auto Lato Nord mapp. 232 sub 5 (immobile di altra proprietà), lato Est mapp. 232 sub 17 (posto auto di altra proprietà), lato Ovest mapp. 232 sub 17 (posto auto di altra proprietà), lato Sud viabilità pubblica (Via Partaccia).

..*.*

Conformità catastale.

La planimetria catastale dell'appartamento e quelle del posto auto sono corrette e conformi allo stato di fatto.

Il n. civico indicato nella visura catastale (n. 1), non corrisponde a quello attuale e riscontrabile sul posto (n. 4).

Conformità urbanistica: Il lotto 1 (appartamento e relativo posto auto) risulta conforme dal punto di vista urbanistico.

Titoli edilizi:

Numero pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria del 29/05/1992 n. 92-05-59/S

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) Per lavori: abusivamente realizzati in Via Partaccia, rilasciata in data 29/05/1992 al n. di prot. 92-05-59/S

Numero pratica: Concessione Edilizia del 14/10/1996 n. 96-04-076

Tipo pratica: Concessione Edilizia per lavori di ristrutturazione interna e suddivisione del fabbricato di civile abitazione in due unità immobiliari, rilasciata in data 14/10/1996 al n. di prot. 96-04-076

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività n. 60035 del 05/03/2008

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico) per lavori: Ristrutturazione edilizia, presentata in data 05/03/2008 al n. di prot. 60035, sospesa il 21/03/2008 e successivamente integrata in data 24/07/2008) Tale titolo edilizio ha dato origine al fabbricato ove il lotto è ubicato.

Numero pratica: Attestazione di Conformità in sanatoria Rep. 63526 del 03/12/2010

Tipo pratica: Attestazione di conformità in sanatoria per lavori: Variante in sanatoria per opere in difformità alla D.I.A. n. 60035/2008 e completamento opere di finitura, presentazione in data 15/06/2010 al n. di prot. 28704 e rilasciata in data 03/12/2010 al n. di prot. 63526

Abitabilità/agibilità in data 12/03/2012 al n. di prot. //

In data 12/03/2012 Prot. 72023 è stato presentato il “Tagliando C” relativo alla fine dei lavori-

In data 12/03/2012 è stata presentata la Certificazione di abitabilità/agibilità ai sensi dell'art. 86 della L.R.T. 1/2005 e del D.P.R. 380/2001 (T.U. Edilizia)

Numero pratica: Variante finale - Prot. 39706 del 12-07-2017

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera, ossia Variante finale alla sanatoria n. 65526 e alla fine lavori Prot. 72023-2012, presentata in data 12/07/2017 al n. di prot. 2017/00039706.

Conformità edilizia.

Il lotto 1 (appartamento e relativo posto auto) risulta conforme dal punto di vista edilizio.

Si rileva che il costituito condominio e, quindi, anche il lotto 1 che ne fanno parte sono gravati da servitù dal lato Carrara con accesso di passo carraio di larghezza di 3 m lineari a favore della retrostante proprietà da sempre esercitato.

Il tutto come meglio descritto nella perizia in atti e suoi allegati a firma dell'esperto ing. DAVIDE AMBROSINI atti tutti dei quali l'offerente dovrà dichiarare di aver preso visione ed ai quali si rimanda integralmente.

..*.*

LOTTO 2

Prezzo base: € 160.000,00 (centosessantamila/00)

Offerta minima AMMISSIBILE pari al 75% del prezzo base: € 120.000,00 (CENTOVENTIMILA/00)

Rilancio minimo di gara: € 3.000,00

Cauzione: pari almeno al 10% (dieci percento) del prezzo offerto

Diritto reale posto in vendita: piena proprietà

Condominio: nessuno.

Disponibilità LIBERO.

Valore di stima iniziale: € 160.0000,00

Data perizia 13.06.2022 a firma del CTU ing. DAVIDE AMBROSINI

Oneri condominiali: al momento della perizia pari ad euro 1423,95 PER GESTIONE ORDINARIA 2020-2021 E euro 964,15, di cui a carico dell'aggiudicatario solo quelle ex art. 63 disp. Att. cpc, ovvero anno in corso e anno precedente decreto di trasferimento- SPESE INDICATIVE ANNUE ORDINARIE 388,80.

* . * . * . *

DESCRIZIONE LOTTO 2:

diritto della piena proprietà dell'appartamento, al secondo piano del fabbricato, in posizione di testata verso nord-est, collocato al piano terra, è accessibile dalla strada pubblica mediante un vialetto condominiale (comune all'appartamento adiacente censito con il sub 5) su cui risulta attiva una servitù di passo carraio della larghezza di tre metri verso il fondo retrostante.

L'appartamento è un trilocale, a cui si accede tramite una piccola corte di pertinenza, risulta dotato di una zona giorno con angolo cottura e disimpegno che conduce al servizio igienico, alla camera di 14 mq, ad una camera armadi di circa 8 mq e ad un cavedio di proprietà di circa 10 mq dove è installata la caldaia.

diritto della piena proprietà del posto auto di proprietà è disposto lungo la facciata Sud del fabbricato, in fregio alla viabilità pubblica, nella porzione di terreno profonda 6 metri adibita ad ospitare i parcheggi pertinenziali alle 9 unità residenziali presenti nel fabbricato. Lo stesso risulta individuato da specifica segnaletica e si inserisce all'interno di una superficie uniformemente pavimentata in masselli autobloccanti in calcestruzzo (profonda circa 5 m), mentre la restante fascia profonda 1 m circa, presenta la stessa finitura della carreggiata stradale (ovvero superficie asfaltata).

I millesimi di proprietà condominiale meglio indicati in perizia

L'unità immobiliare è un'**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Massa frazione: Partaccia, Via Partaccia n. 4** ubicato al piano primo di un edificio ad uso residenziale e censito al Catasto Urbano del Comune di Massa foglio ***, particella ***, subalterno ***, indirizzo VIA PARTACCIA n. 1, piano 1, comune Massa, categoria A/2, classe 5, consistenza 4, superficie Totale: 69 mq, Totale escluse aree scoperte: 67 mq, rendita € Euro 630,08 il tutto con posto auto scoperto di pertinenza foglio ***, particella ***, subalterno ***, indirizzo VIA PARTACCIA n. 1, piano Terra,

comune Massa, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, superficie Totale: 13 mq, rendita € Euro 24,17

Confini.

L'abitazione Confini: Lato Nord mapp. 620 (immobile di altra proprietà), lato Est parte vuoto su cavedio di proprietà del sub ***** (proprietà dell'esecutata e oggetto della presente esecuzione – Lotto 1), parte mapp. 232 sub 11 (immobile di altra proprietà) e parte con corridoio comune (Bene Comune Non Censibile ai sub 9, 10, 11, 12 e 13.), lato Ovest vuoto su vialetto comune (Bene Comune Non Censibile ai sub 6 e 5), sotto sub *** (proprietà dell'esecutata e oggetto della presente esecuzione – Lotto 1)

Il posto auto Confini: Lato Nord mapp. 232 sub 8 (immobile di altra proprietà), lato Est mapp. 232 sub 21 (posto auto di altra proprietà), lato Ovest mapp. 232 sub 19 (posto auto di altra proprietà), lato Sud viabilità pubblica (Via Partaccia) .

Conformità catastale.

La planimetria depositata risulta conforme allo stato di fatto, ad esclusione della posizione della parete di separazione tra il bagno e il soggiorno/pranzo, che, nella realtà, non presenta alcun "dente", bensì risulta allineata con quella che separa la zona giorno dalla camera armadi.

Regolarizzabili mediante: presentazione DOCFA per denuncia di variazione spazi interni

Descrizione delle opere da sanare: Occorre procedere ad una variazione catastale per aggiornare la planimetria. DOCFA: € 800,00 Oneri Totali: € 800,00 l'Immobile non è conforme catastalmente e necessita della regolarizzazione suddetta.

Il n. civico indicato nella visura catastale (n. 1), non corrisponde a quello attuale e riscontrabile sul posto (n. 4).

Conformità urbanistica: L'immobile è regolare dal punto di vista urbanistico

Titoli edilizi:

Numero pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria del 29/05/1992 n. 92-05-59/S

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) Per lavori: abusivamente realizzati in Via Partaccia, rilasciata in data 29/05/1992 al n. di prot. 92-05-59/S

Numero pratica: Concessione Edilizia del 14/10/1996 n. 96-04-076

Tipo pratica: Concessione Edilizia per lavori di ristrutturazione interna e suddivisione del fabbricato di civile abitazione in due unità immobiliari, rilasciata in data 14/10/1996 al n. di prot. 96-04-076

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività n. 60035 del 05/03/2008

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico) per lavori: Ristrutturazione edilizia, presentata in data 05/03/2008 al n. di prot. 60035, sospesa il 21/03/2008 e successivamente integrata in data 24/07/2008) Tale titolo edilizio ha dato origine al fabbricato ove il lotto è ubicato.

Numero pratica: Attestazione di Conformità in sanatoria Rep. 63526 del 03/12/2010

Tipo pratica: Attestazione di conformità in sanatoria per lavori: Variante in sanatoria per opere in difformità alla D.I.A. n. 60035/2008 e completamento opere di finitura, presentazione in data 15/06/2010 al n. di prot. 28704 e rilasciata in data 03/12/2010 al n. di prot. 63526

Abitabilità/agibilità in data 12/03/2012 al n. di prot. //

In data 12/03/2012 Prot. 72023 è stato presentato il “Tagliando C” relativo alla fine dei lavori-

In data 12/03/2012 è stata presentata la Certificazione di abitabilità/agibilità ai sensi dell'art. 86 della L.R.T. 1/2005 e del D.P.R. 380/2001 (T.U. Edilizia)

Numero pratica: Variante finale - Prot. 39706 del 12-07-2017

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera, ossia Variante finale alla sanatoria n. 65526 e alla fine lavori Prot. 72023-2012, presentata in data 12/07/2017 al n. di prot. 2017/00039706

Conformità edilizia.

Il lotto 2. Abitazione di tipo civile [A2] non è conforme dal punto di vista edilizio, mentre il relativo posto auto [C6] risulta conforme dal punto di vista edilizio

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità per l'appartamento ubicato al piano primo trova una generale corrispondenza con la planimetria relativa all'ultimo stato autorizzato (con Variante finale - Prot. 39706 del 12-07-2017) ad esclusione di una modesta variazione rientrante nell'ambito delle opere interne.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di CILA art. 136-comma 6 l. r. 65/2014

Descrizione delle opere da sanare: Dal confronto tra il rilievo metrico di dettaglio eseguito dallo scrivente CTU (allegato alla presente) e la planimetria autorizzata, si evidenziano le seguenti difformità: la posizione della parete di separazione tra il bagno e il soggiorno/pranzo, nella realtà, non presenta alcun “dente”, bensì risulta allineata con quella che separa la zona giorno dalla camera armadi. Sanzione pecuniaria e spese tecniche: € 2.000,00 Oneri Totali: € 2.000,00.

Si rileva che il costituito condominio e, quindi, anche il lotto 1 che ne fanno parte sono gravati da servitù dal lato Carrara con accesso di passo carraio di larghezza di 3 m lineari a favore della retrostante proprietà da sempre esercitato.

Il tutto come meglio descritto nella perizia in atti e suoi allegati a firma dell'esperto ing. DAVIDE AMBROSINI atti tutti dei quali l'offerente dovrà dichiarare di aver preso visione ed 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 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., (LOTTO 1 IN CORSO DI LIBERAZIONE).

..*.*

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA SINCRONA

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA: Aste giudiziarie Inlinea S.p.A.

PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA: www.astetelematiche.it

REFERENTE DELLA PROCEDURA: Avv. Silvia Andreani

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 12 novembre 2022 (termine per la formulazione delle offerte come avente scadenza sempre in un giorno non festivo);

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

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

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

all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

ATTENZIONE

PRECISAZIONI

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, come sopra specificato, personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale, anche a norma dell'art 579 cpc.

1. L'offerente che intenda partecipare personalmente (quindi offerente e presentatore coincidono), dovrà sottoscrivere con firma digitale l'offerta di acquisto e inviare la busta tramite pec ordinaria, dovrà, quindi, munirsi di indirizzo pec e di firma digitale.

2. Se l'offerente non intende partecipare all'asta personalmente ed intende avvalersi della figura del presentatore (quindi offerente e presentatore non coincidono), il presentatore ai sensi dell'art 571 cpc potrà essere solo un procuratore legale (avvocato) munito di procura speciale (*art. 571 cpc primo comma ognuno tranne il debitore è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'articolo 579 ultimo comma*). La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine" ex art 12 comma 4 quarto periodo D.M. 32/15).

3. Nell'ipotesi in cui più soggetti intendano presentare un'offerta congiuntamente dovranno rilasciare procura, (*redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e che può essere allegata anche in copia per immagine" ex art 12 comma 4 quarto periodo D.M. 32/15*), a favore del soggetto che sottoscrive l'offerta ex art. 12 comma 5 ultimo periodo.

In alternativa, la procura potrà essere rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, allorquando **quest'ultima modalità di trasmissione dell'offerta**, (*cioè a mezzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/15*) **sarà concretamente operativa.**

Il presentatore – titolare della pec ordinaria- compilato il modulo web "Offerta Telematica", firma il file XML dell'offerta completa di tutti gli allegati (il file prenderà la forma di "offertaintegrale.xml.p7m"). In questa fase, il Ministero controlla che al presentatore indicato nell'offerta sia associata la firma digitale utilizzata per firmare il file dell'offerta XML. **Il modulo**

web “Offerta Telematica” rende, quindi, disponibile la busta dell’offerta in formato zip.p7m (es. “offerta1234567.zip.p7m”). Il presentatore recupera la busta dell’offerta completa (in formato zip.p7m) tramite URL e chiave di accesso che trova al termine della compilazione dell’offerta telematica. Il file -in formato zip.p7m- dovrà essere inviato nei termini previsti, al Ministero tramite pec all’indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it (si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l’offerta e restituito dal sistema, pena l’alterazione dello stesso e l’invalidazione dell’offerta).

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

L’OFFERTA D’ACQUISTO

L’OFFERTA DI ACQUISTO È IRREVOCABILE E DEVE CONTENERE:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall’autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall’autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall’art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all’esito di aggiudicazione e prima del versamento del saldo prezzo); invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall’art. 179, del codice civile, allegandola all’offerta.
- se l’offerente è minorenne, l’offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite PEC (*posta elettronica certificata*) per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l’offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l’offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall’amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- in caso di domanda presentata da soggetto che agisce quale legale rappresentante di una

società dovrà essere allegato certificato della C.C.I.A.A., dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, ovvero la procura e la delibera che giustifichi i poteri;

- L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art.579 ultimo comma cpc;

L'offerta di acquisto deve inoltre contenere:

- Indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero, o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima ammissibile (pari al 75% del prezzo base);
- **il termine per il versamento del saldo prezzo (detto termine soggetto a sospensione nel periodo feriale) non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; in caso di omessa indicazione del termine o nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine superiore ai gg 120, il termine per il saldo prezzo sarà comunque da considerarsi come indicato nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione;**
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- **la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, qualora non venga fornito dall'istituto di credito il numero CRO, dovranno essere riportati i caratteri compresi dal SESTO al SEDICESIMO del codice identificativo del bonifico;**
- **il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;**
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste. Si precisa che **quest'ultima modalità di trasmissione dell'offerta, ovvero, a mezzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/15 sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015);**
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico “
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito di aggiudicazione e prima del versamento del saldo prezzo); invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta.
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e la delibera;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata, in favore del soggetto che effettua l'offerta, come specificato al punto 3 delle sopraindicate “PRECISAZIONI”;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”) stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.tribunalemassa.it, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica. Nell'ipotesi in cui la modalità di pagamento telematica non fosse possibile per problemi informatici il bollo potrà essere acquistato e inserito, previa sua scansione, tra gli allegati all'offerta di acquisto.
- L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma **PARI AD ALMENO IL DIECI PER CENTO (10%) DEL PREZZO OFFERTO**, esclusivamente tramite **bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente bancario intestato a "PROC. 153/2019 RGEI TRIB MASSA" al seguente IBAN IT71X0617513602000081926480**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Tribunale di Massa Procedura Esecutiva Immobiliare R.G. 153/2019 cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; si precisa che, qualora nel giorno fissato per la verifica dell'ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, il sottoscritto professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile. In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione da eseguirsi nel termine di due giorni lavorativi, con la precisazione che- nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara-il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci;

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

ESAME DELLE OFFERTE

- L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati 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 del D.M. n. 32/2015;**

IN CASO DI UNICA OFFERTA AMMISSIBILE

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta ammissibile:

- se l'offerta sarà pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- se l'offerta sarà inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:
 - in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente in verbale);
 - in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

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

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

IN CASO DI PRESENTAZIONE DI PIU' OFFERTE AMMISSIBILI

- **Il Professionista procederà ad avvisare - gara telematica con modalità SINCRONA –**
- Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità **sincrona** sul prezzo offerto più alto, secondo il sistema dei plurimi rilanci, anche in presenza di due o più offerte di identico importo; la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute; i rilanci verranno formulati esclusivamente in via telematica nella medesima unità' di tempo e con la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura e di tutti gli offerenti.
- Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.
- In particolare i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line offerte in aumento tramite area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara; l'aumento minimo del rilancio sia in misura pari ad Euro 1.000,00 per gli immobili con valore d'asta fino a

Euro 50.000,00; ad Euro 2.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 50.000,00 sino ad Euro 120.000,00; **ad Euro 3.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 120.000,00 sino ad Euro 200.000,00;** ad Euro 5.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 200.000,00 e sino ad euro 500.000,00; ad euro 10.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 500.000,00.

- **La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (3 minuti) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.**

- **Alla conclusione della gara, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione,** stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità, altresì, di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

il professionista procederà infine come segue:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento, in fase di gara dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla 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 -14 novembre 2022 ore 10.00 ove, disporrà in ordine ai futuri esperimenti di vendita secondo le direttive impartite nell'ordinanza di vendita e delega.

SI PRECISA:

- che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

- che nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministro della Giustizia ai sensi dell'art. 15 primo comma, D.M. n° 32/2015, l'offerta sia formulata mediante invio all'indirizzo a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail indicato dal professionista delegato.

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

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

SALDO PREZZO e SPESE DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà depositare **mediante bonifico bancario** sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta, con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine del bonifico, **oppure** potrà consegnare al professionista delegato un assegno **circolare non trasferibile intestato a “PROC. N. 153/2019 RGEI TRIB 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 **“PROC. N. 153/2019 RGEI TRIB 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 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 IVA, (se e del caso sia dovuta come per legge, se l’esecutata sceglierà opzione iva) ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista). Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell’esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell’aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa; il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Si precisa che se il prezzo che si ricava dalla nuova vendita è pari o superiore a quello della vendita precedente, l’aggiudicatario inadempiente subisce esclusivamente la confisca della cauzione. Nell’ipotesi in cui il prezzo che si ricava dalla nuova vendita, unito alla cauzione confiscata, è inferiore a quello conseguito nella vendita precedente, l’aggiudicatario inadempiente è tenuto anche al pagamento della differenza, ai sensi del secondo comma dell’art. 587 cpc, tra il prezzo di aggiudicazione della vendita precedente e quello della nuova vendita unito alla cauzione confiscata. La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell’aggiudicatario. In caso di revoca dell’aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all’Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura. 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, per il lotto 1 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 di agenzie immobiliari private.

*** **

Gli interessati all'acquisto possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del sottoscritto professionista delegato Avv. Silvia Andreani.

Si informa inoltre che giusta delega del Giudice dell'esecuzione la sottoscritta **avv. Silvia Andreani è stata, altresì, nominata custode giudiziario** dei beni oggetto di vendita in sostituzione del debitore.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode, avv. Silvia Andreani, NDRSLV74C52I449W, con studio in Massa MS Via Marina Vecchia n. 75 tel. 0585811915, fax 0585886751, andreani@studiolegaleacp.com; PEC avvsilviaandreani@cnfpec.it.

Si precisa che le visite all'immobile saranno possibili solo nel rispetto della normativa anticovid vigente al momento della richiesta di accesso.

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, operativo dalle ore 8 alle ore 12 dei giorni di martedì, giovedì e venerdì, recapito: 0585 488132 o chiamando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. 058620141 dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 13.00 e dalle 14.00 alle 18.00.

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;
- 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, mercoledì 3 agosto 2022

Il Professionista Delegato

Avv. Silvia Andreani

