



**TRIBUNALE DI MASSA**

**Procedura esecutiva immobiliare RG. 29/2019**

**Giudice: Dott.ssa Elisa Pinna**

**Custode Giudiziario: Avv. Benedetta Chiappale**

**Delegato alla vendita: Avv. Benedetta Chiappale**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**con eventuale gara in modalità**

**SINCRONA TELEMATICA**

\*\*\*\*\*

**La sottoscritta avv. Benedetta Chiappale** C.F. CHPBDT74P58B832O, con studio in Carrara (MS), Via Ingolstadt n°33 (tel. 0585/787190 - fax 0585/647060 - cell. 347/3585360) mail: [benedettachiappale@virgilio.it](mailto:benedettachiappale@virgilio.it), PEC [avvbenedettachiappale@puntopec.it](mailto:avvbenedettachiappale@puntopec.it), nella qualità di professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta delega del Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Elisa Pinna, al compimento delle operazioni di vendita nella procedura di cui in epigrafe,

**AVVISA**

che il giorno **12 Dicembre 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.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.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 UNICO**

**Prezzo base: € € 571.757,63**

**Offerta minima ammissibile: € 428.818,22 pari al 75% del prezzo base.**

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

**Rilancio minimo di gara: € 10.000,00**

**Diritto reale posto in vendita: Piena ed intera proprietà.**

**DESCRIZIONE LOTTO:** i beni oggetto di vendita sono costituiti da un compendio immobiliare sito in Massa (MS), Località Ischignano, Via dei Colli, composto da:

**A) Fabbricato ad uso civile abitazione, identificato al N.C.E.U del comune di Massa al foglio 69, particella 187 graffata con la particella 1467, piano T-1-2, categoria A/2, classe 2, consistenza 10 vani, rendita € R.C. € 1.105,22.**

Trattasi di un edificio ad uso civile abitazione composto da tre corpi di fabbrica realizzati in epoche diverse e precisamente: un corpo a "torre" di remota costruzione sviluppato su quattro piani fuori terra con copertura a tetto del tipo a capanna; un secondo corpo, adiacente a quello sopra descritto, anch'esso di antica costruzione, sviluppato su tre piani fuori terra con relativa copertura a tetto del tipo a capanna, ed un terzo corpo (mappale 1467), staccato dai precedenti, sviluppato su due piani fuori terra. L'intera unità abitativa risulta composta da: piano terra con tettoia, ingresso-soggiorno, piccola cantina, cucina, disimpegno, camera con bagno, corridoio di collegamento con il vano ad uso sauna, tettoia con vasca idromassaggio e piccola piscina; piano primo con soggiorno, disimpegno, camera, bagno, terrazza, locale caldaia e scale esterne che collegano con altra camera e bagno; piano secondo con camera con bagno, disimpegno, camera con cabina armadi, bagno, scala a chiocciola per accedere al piano terzo/sottotetto; piano sottotetto con disimpegno camera e bagno. Tutti i piani sono collegati da vano scale ed ascensore.

Stato di manutenzione generale buono; condizioni generali dell'immobile: l'immobile si presenta nel complesso in buono stato di manutenzione; si sono riscontrate delle infiltrazioni di acqua piovana lungo il corridoio che collega il fabbricato al mappale 187 il fabbricato al mappale 1467.

#### Pratiche Edilizie

-Numero pratica: DIA n.51532/2002

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: Manutenzione straordinaria e restauro di fabbricato ad uso civile abitazione ed adiacente fabbricato ad uso magazzino.

Presentazione in data 28/10/2002 al n. di prot. 7703.

-Numero pratica: 92-01-64/S

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria

Note tipo pratica: Pratica di Condono Edilizio in base alla Legge 47/85

Per lavori: Ampliamento fabbricato di civile abitazione

Presentazione in data 23/12/1985 al n. di prot. 33355

Rilascio in data 31/01/1992

Note: i grafici allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria risultano errati in quanto i muri vengono rappresentati ortogonali mentre il fabbricato, essendo di antica costruzione, è fuori squadra.

#### Conformità catastale

L'esperto stimatore ha riscontrato quanto segue: la planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi pertanto necessita di aggiornamento così come la mappa catastale. Regolarizzabili mediante presentazione di Tipo mappale e Planimetria catastale.

#### Conformità edilizia

L'esperto stimatore ha rilevato quanto segue:

-ricerca ante 1942: sono state reperite foto aeree, relative all'anno 1937, della zona in cui sono inseriti gli immobili oggetto di pignoramento. Dalla visione di tale foto si evince che erano già edificati il corpo a "Torre" ed il corpo adiacente "terra-tetto" del fabbricato al mappale 187 ed inoltre era già presente anche il fabbricato al mappale 1467;

-ricerca ante 1967: lo stralcio aerofotogrammetrico relativo all'anno 1965 conferma l'esistenza dei fabbricati come sopra riportati anche ante 1967;

#### Diffformità Fabbricato al mapp.187

Piano Terra: Cambio di destinazione dei vani ad uso cantina/sgombero a locali abitabili e diversa distribuzione degli spazi interni, vano scale di collegamento del piano terra con il piano primo e vano ascensore, ampliamento per realizzare camera con bagno e corridoio di collegamento con locale sauna, tettoia esterna.

Piano Primo: Diversa distribuzione degli spazi interni con aperture nella muratura esterna ed interna, realizzazione di ampia terrazza che funge da copertura dell'ampliamento al piano terra e collega con il corpo al mappale 1467, creazione vano caldaia.

Piano Secondo: Diversa distribuzione degli spazi interni con aperture nella muratura esterna ed interna, collegamento con scala a chiocciola del vano sottotetto.

Piano Terzo/Sottotetto: Cambio di destinazione da soffitta a camera da letto e bagno.

#### Diffformità Fabbricato mappale 1467:

Trasformazione da locale sgombero a sauna, sopraelevazione per realizzare una camera da letto con bagno, tettoia con vasca idromassaggio e piscina.

Regolarizzabili mediante presentazione di pratica scritto-grafica in sanatoria come previsto dalla Legge Regione Toscana n. 65/2014.

#### Descrizione delle opere da sanare:

##### *Fabbricato al mappale 187:*

Cambio di destinazione dei vani ad uso cantina/sgombero a locali abitabili: al momento risulta difficoltoso stabilire l'eventuale definizione in quanto necessita di valutazione e parere in deroga dell'ASL per altezza interna inferiore ai ml.2.70 (riscontrato ml.2.65).

Il vano scale (collegamento tra piano terra e primo) ed ascensore, la diversa distribuzione degli spazi interni rilevata ai piani terra, primo e secondo, la realizzazione di scala a chiocciola che collega il piano

secondo al piano sottotetto possono essere sanati in base alla normativa vigente ai sensi della LRT 65/2014.

Il cambio di destinazione al piano sottotetto da soffitta a camera da letto e bagno non è sanabile ai sensi delle vigenti norme urbanistiche e pertanto si prevede il ripristino alla condizione legittima preesistente l'abuso.

L'ampliamento al piano terra per realizzazione di camera con bagno e corridoio di collegamento nonché la relativa copertura a terrazza con locale caldaia e la tettoia d'ingresso risultano non sanabili ai sensi della normativa vigente e pertanto da rimuovere/demolire, ripristinando lo stato preesistente.

Fabbricato mappale 1467:

La sopraelevazione risulta sanabile in base alla normativa vigente ai sensi della LRT 65/2014, mentre i locali all'interno dovranno avere destinazione non abitabile.

L'ampliamento per realizzazione del bagno, la tettoia esterna con vasca idromassaggio e piscina dovranno essere demolite in quanto non sanabili.

**B) Fabbricato ad uso civile abitazione identificato al N.C.E.U del comune di Massa al foglio 69, particella 282, piano S1-T-1, categoria A/3, classe 4, consistenza 9 vani, rendita € R.C.€. 697,22.**

Trattasi di fabbricato ad uso civile abitazione sviluppato su due piani fuori terra oltre a piano seminterrato. L'edificio è costituito da un corpo di antica costruzione con copertura a tetto del tipo a capanna e da un corpo, realizzato negli anni ottanta, con struttura portante in muratura e copertura a tetto del tipo a falde. L'unità immobiliare risulta composta da: piano seminterrato da due vani ad uso cantina, piano terra da veranda, corridoio d'ingresso, due soggiorni, sala pranzo, cucina e bagno, piano primo da guardaroba, disimpegno e due camere con rispettivi bagni. Superficie complessiva di circa mq 288,00.

L'edificio è stato ristrutturato nel 1980 circa, stato di manutenzione generale scarso.

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in uno scarso stato di conservazione e manutenzione infatti vi sono evidenti infiltrazioni di acqua sui muri e soffitti in diversi ambienti dell'alloggio. Le facciate esterne necessitano di opere di manutenzione.

Pratiche edilizie

Numero pratica: 92-01-63/S

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria

Note tipo pratica: Pratica di Condono Edilizio in base alla Legge 47/85

Per lavori: Ampliamento fabbricato di civile abitazione

Presentazione in data 23/12/1985 al n. di prot. 33357.

Rilascio in data 31/01/1992

Conformità catastale: l'esperto stimatore ha riscontrato una errata rappresentazione in mappa del fabbricato, regolarizzabile mediante aggiornamento della mappa catastale con Tipo Mappale.

Conformità edilizia:

A seguito di ricerche effettuate presso l'ufficio urbanistico del comune di Massa, il perito ha rilevato quanto segue:

- Ricerca ante 1942: sono state reperite foto aeree, relative all'anno 1937, dalle quali si evince che il fabbricato al mappale 282 era in parte già edificato

- Ricerca ante 1967: lo stralcio aerofotogrammetrico relativo all'anno 1965 conferma l'esistenza del fabbricato come sopra riportato anche ante 1967.

L'esperto stimatore ha riscontrato che i grafici allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria rappresentano lo stato attuale dell'immobile ad eccezione della veranda d'ingresso che non risulta autorizzata, non sanabile in base alla normativa vigente, e pertanto dovrà essere demolita.

**C) Fabbricato ad uso garage identificato al N.C.E.U del comune di Massa al foglio 69, particella 1426, piano T, comune Massa, categoria C/6, classe 5, superficie 30 mq, rendita € R.C.€125,50.**

Trattasi di fabbricato ad uso garage costituito da unico vano al momento del sopralluogo, e tutt'oggi, non agibile in quanto pericolante la copertura.

#### Pratiche edilizie

Numero pratica: 152/S

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria

Note tipo pratica: Pratica di Condono Edilizio in base alla Legge 47/85

Per lavori: Variazioni prospettiche

Presentazione in data 28/03/1986 al n. di prot. 11033

Rilascio in data 31/01/1992

Numero pratica: 595/1953

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di garage

Conformità catastale: l'esperto stimatore ha riscontrato una errata intestazione catastale. Regularizzabile mediante: presentazione di domanda di voltura.

#### Conformità edilizia

L'esperto stimatore, a seguito di ricerche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Massa, ha segnalato quanto segue.

Ricerca ante 1967: lo stralcio aerofotogrammetrico relativo all'anno 1965 conferma l'esistenza del fabbricato ante 1967. I grafici allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria rappresentano lo stato attuale dell'immobile.

**D) Terreni circostanti a tutti gli immobili sopra descritti ai punti A), B) e C) e identificati al N.C.T. del comune di Massa come segue:** foglio 69, particella 1271, qualità Uliveto, classe 4, superficie catastale MQ. 9.298, reddito dominicale: € RD €12,01, reddito agrario: € RA €19,21; **foglio 69, particella 1301**, qualità Bosco Ceduo, classe 3, superficie catastale MQ.370, reddito dominicale: € RD

€ 0,15, reddito agrario: € RA € 0,06,- **foglio 69, particella 186**, qualità Bosco Misto, classe 3, superficie catastale MQ. 1.230, reddito dominicale: € RD € 0,32, reddito agrario: € RA € 0,19,- sezione censuaria Massa foglio **69, particella 280**, qualità Bosco Ceduo, classe 3, superficie catastale MQ.416, reddito dominicale: € RD € 0,17, reddito agrario: € RA € 0,06; **foglio 69, particella 281**, qualità Bosco Ceduo, classe 3, superficie catastale MQ. 90, reddito dominicale: € RD € 0,04, reddito agrario: € RA € 0,01. Relativamente al terreno censito al foglio 69 particella 281 si precisa che, come disposto dal Giudice dell'Esecuzione, si è proceduto all'affrancazione del livello, che, secondo quanto riportato nei certificati catastali, risultava gravare sul predetto terreno.

Trattasi di terreni circostanti i fabbricati descritti ai punti A, B e C, in parte destinati a viabilità ed aree di sosta. In maggior parte sono di natura terrazzati con piante di ulivo, gli appezzamenti confinanti con la strada provinciale si presentano scoscesi e con vegetazione spontanea. Superficie complessiva di circa mq 11.404,00.

**Si accede al compendio immobiliare oggetto di vendita e sopra descritto ai punti A-B-C-D da strada privata che si dirama da Via dei Colli ed insiste, nel primo tratto, su terreni non oggetto della presente vendita e di proprietà degli esecutati, per poi continuare sul mappale 1271 oggetto di vendita.**

**Confini:** il compendio immobiliare nel suo insieme confina a nord con i mappali 186 e 184, ad est con i mappali 128, 190, 193, 305, 195, a sud con i mappali 388, 1351, 1350 e ad ovest con i mappali 1299, 1354, 183 tutti del foglio 69 salvo se altri e più precisi.

**Gli immobili sono occupati dai debitori esecutati e dai loro familiari.**

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del Custode ai fini della liberazione dell'immobile, dovrà presentare apposita istanza scritta al professionista delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo; le spese di liberazione dell'immobile in tal caso verranno poste a carico della procedura. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Si precisa che ove non pervenga, nei termini indicati, la suddetta istanza scritta non potrà darsi luogo alla liberazione dell'immobile a cura e spese della procedura.

Regime fiscale della vendita: la cessione del lotto *de quo* non è soggetta ad Iva.

**Il tutto come meglio descritto e indicato nella perizia in atti ed allegati a firma dell'esperto Geom. Maria Edifizi, 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 i beni si trovano, 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:** Aste giudiziarie Inlinea S.p.A.
- **PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA:** [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)
- **REFERENTE DELLA PROCEDURA:** Avv. Benedetta Chiappale

#### **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 10.12.2022 (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](http://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, ovverosia 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 (**soggetto a sospensione nel periodo feriale**) **non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; in caso di omessa indicazione del termine o nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine superiore ai gg 120, il termine per il saldo prezzo sarà comunque da considerarsi come indicato nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione;**
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- **la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, qualora non venga fornito dall'istituto di credito il numero CRO, dovranno essere riportati i caratteri compresi dal SESTO al SEDICESIMO del codice identificativo del bonifico;**
- **il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;**
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste. Si precisa che **quest'ultima modalità di trasmissione dell'offerta, ovvero, a mezzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/15 sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015);**
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

**ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico “

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

#### **CAUZIONE**

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma **PARI AD ALMENO IL DIECI PER CENTO (10%) DEL PREZZO OFFERTO**, esclusivamente tramite **bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente bancario intestato a: "PROC 29-2019 RGEI TRIB. MASSA" al seguente IBAN: IT06S0617513602000081914680**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale "PROC. 29-2019 RGEI TRIB. MASSA 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 effettuate tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

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

### **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 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 dinnanzi a sé per il medesimo giorno **12.12.2022 ore 10,00** ove, disporrà in ordine ai futuri esperimenti di vendita secondo le direttive impartite nell’ordinanza di vendita e delega.

**SI PRECISA 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 “PROC. 29-2019 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, dandone esplicita comunicazione al professionista delegato. In tal caso, il versamento del saldo del prezzo sarà effettuato direttamente dall'istituto di credito mutuante.

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

Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro e/o IVA di legge se dovuta, 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.

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

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

**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 Avv. Benedetta Chiappale.

Si informa che giusta delega del Giudice la sottoscritta **avv. Benedetta Chiappale è stata, altresì, nominata custode giudiziario** dei beni oggetto di vendita.

Gli interessati all'acquisto possono visionare i beni oggetto di vendita contattando il Custode, avv. Benedetta Chiappale, C.F. CHPBDT74P58B832O, con studio in Carrara (MS), Via Ingolstadt n°33 (tel. 0585/787190 - fax 0585/647060 - cell. 347/3585360) mail: [benedettachiappale@virgilio.it](mailto:benedettachiappale@virgilio.it), PEC [avvbenedettachiappale@puntopec.it](mailto:avvbenedettachiappale@puntopec.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 SPORTELLINO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA TECNICA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE "**GRUPPO EDICOM SRL**", operativo dalle ore 8 alle ore 12 dei giorni di martedì, giovedì e venerdì, recapito: 0585 488132.

**La partecipazione alla vendita implica:**

- **la lettura integrale della relazione peritale, integrazioni 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 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](http://www.tribunalemassa.it) [www.tribunalemassa.it](http://www.tribunalemassa.it);
- pubblicazione dell’avviso d’asta per estratto:
- Quotidiano “La Nazione edizione di Massa-Carrara”, nelle pagine locali dedicate alle vendite giudiziarie del Tribunale di Massa;
- Quotidiano “Il Sole 24 ore” pagina nazionale dedicata al Tribunale di Massa (solo relativamente agli avvisi di vendita relativi a lotti con prezzo base d’asta superiore ad € 50.000,00);
- Free press “Rivista aste giudiziarie Tribunale di Massa” free press “Rivista delle aste giudiziarie edizione Lombardia”;
- redazione di scheda informativa su “canale aste” – web TV [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) (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);

Carrara, 14.09.2022

Il Professionista Delegato  
Avv. Benedetta Chiappale