



## TRIBUNALE DI MASSA

Procedura Esecutiva Immobiliare Rg. 63/2021

Giudice: Dott.ssa Elisa Pinna

Custode Giudiziario: Dott.ssa Arianna Menconi

Delegato alla vendita: Dott.ssa Arianna Menconi

## AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

### CON GARA

### SINCRONA TELEMATICA

\*\*\*\*\*

La sottoscritta Dott.ssa Arianna Menconi C.F. MNCRNN85L67B832J con studio in Carrara Viale G. da Verrazzano n° 11/b (tel. 3393879782) mail: [arianna.menconi@studiomenconi.eu](mailto:arianna.menconi@studiomenconi.eu) PEC [arianna.menconi@legalmail.it](mailto:arianna.menconi@legalmail.it), nella qualità di professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta delega del Giudice dell'Esecuzione al compimento delle operazioni di vendita nella procedura di cui in epigrafe,

### AVVISA

che il giorno **12/12/2022 alle 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 UNO

**Prezzo base: € 137.438,65 (Euro centotrentasettemilaquattrocentotrentotto/65)**

**Offerta minima: € 103.078,99 (Euro centotremilasettantotto/99) pari al 75% del prezzo base.**

**Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.**

**Rilancio minimo in caso di gara per pluralità di offerte: € 3.000,00 (tremila/00).**

**Diritto reale posto in vendita: piena proprietà.**

### **DESCRIZIONE LOTTO**

Diritto della piena proprietà di un fondo commerciale posto al piano terra di un fabbricato condominiale a due piani sito nel comune di Massa (MS), Via Franco Ratti n. 33, di complessivi mq 103 circa.

Il fondo ad oggetto è parte di un fabbricato condominiale a due piani, di cui il piano terra e il seminterrato è occupato da fondi commerciali e il piano primo è suddiviso tra due appartamenti ed un ufficio. L'area di pertinenza del condominio è direttamente prospiciente la viabilità carrabile di Via Ratti ed è lasciata di uso comune per l'accesso ai fondi commerciali.

Il fondo esecutato è a pianta rettangolare, ben mantenuto. Il piano terra è suddiviso in due parti (spazio vendita e laboratorio) con l'aiuto di mobili facilmente smontabili, e vi si trova anche il piccolo bagno con il relativo antibagno. Grazie ad un'ampia scala interna in cemento armato, rivestita in marmo, è possibile accedere al piano seminterrato che attualmente è utilizzato come magazzino e spazio di supporto al laboratorio.

Dal punto di vista impiantistico il bene è attualmente dotato di impianto elettrico fino a 11 kw con derivazioni a vista, non è fornito di riscaldamento e di allaccio alla rete del gas. La produzione di acqua calda è gestita da un boiler elettrico installato nell'antibagno.

Il compendio pignorato risulta identificato all'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Massa Carrara-Servizi catastali del Comune di Massa al Foglio 125, particella 30, sub. 3, categoria C/1, classe 9, consistenza 72 mq, rendita € 2.268,28.

### **Conformità catastale, edilizia, urbanistica.**

Secondo la Consulenza Tecnica d'Ufficio agli atti del fascicolo processuale, cui si fa espresso rinvio, in relazione all'unità immobiliare di cui al Lotto 1 risultano presenti le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 83-8-30 del 08/09/1983 per la "costruzione di nuovo fabbricato commerciale e residenziale";
- Variante n. 87-5-02 del 13/05/1987, per "realizzazione di fabbricato uso negozi, ufficio e abitazione", con abitabilità/agibilità in data 07/07/1987 al n. di prot. 17/87;
- Variante n. 932025 del 05/05/1993, per "variante interna al piano terreno di fabbricato commerciale";
- Denuncia di inizio attività n. 63180 del 12/04/2010 per lavori di "manutenzione

straordinaria: risanamento facciate, revisione copertura, rifacimento pavimentazione, tinteggiatura esterna”;

- Comunicazione inizio lavori per attività libera n. 71268 del 17/03/2016 per “realizzazione di nuova pavimentazione in betonelle autobloccanti”.

Confrontando i grafici depositati all’interno del faldone della variante del 1987 con lo stato rilevato, il CTU ha quindi riscontrato le seguenti irregolarità:

- Lunghezza interna a piano terra e a livello seminterrato sono difformi da quelle di progetto e superano la tolleranza del 2% concessa per legge;
- L’altezza interna a piano terra è superiore a quella riportata nei grafici (leggermente superiore anche nel seminterrato) e non rispetta il discostamento del 2% fissato dalla normativa. Il piano di campagna è leggermente in pendenza nella direzione monti-mare, le altezze rilevate nei tre lotti eseguiti sono differenti e aumentano andando dalle proprietà a monte verso quelle a mare. Si ritiene verosimile quindi che sia stato seguito l’andamento del piano di campagna mantenendo fissa la posizione del solaio del piano primo. Non è possibile stabilire però se questo ha determinato un’altezza fuori terra maggiore di quella concessionata, poiché l’altezza complessiva dell’immobile non è stata rilevata essendo impossibile accedere al piano primo poiché di proprietà di altro soggetto non eseguito;
- Gli infissi sono leggermente più larghi e alti rispetto a quelli di progetto sia a piano terra che nel seminterrato e la porta di ingresso è spostata in prossimità della parete divisoria tra sub. 3 e 4;
- Le dimensioni del bagno e antibagno sembrano differenti ma non sono riportate dimensioni che consentano il confronto con quelle rilevate. Anche le porte interne sono in posizione leggermente differente;
- La scala che collega il piano terra e il seminterrato è disegnata in modo diverso da quella realizzata.

Il CTU non ha quindi potuto dichiarare la conformità edilizia.

Durante il sopralluogo il CTU ha registrato le seguenti irregolarità dal punto di vista catastale:

- L’ingresso è stato realizzato in aderenza alla parete che divide il sub. 3 con il sub. 4;
- Non è stata rappresentata correttamente la scala che scende nel locale magazzino seminterrato in entrambi i livelli;
- L’altezza indicata, sia a piano terra che a piano seminterrato, non è corretta;
- L’infisso sulla parete di fondo del locale è stato rappresentato unico, ma nella realtà in corrispondenza della parete del bagno è stata creata una mazzetta a chiusura;

- In planimetria è stata rappresentata la sagoma del fabbricato, il piano seminterrato sembra non correttamente disegnato, sebbene corrisponda ai grafici di progetto presso il Comune di Massa;
- L'antibagno sembra avere dimensioni leggermente differenti.

Si fa inoltre presente che nella visura catastale è presente un codice fiscale differente rispetto alla società esecutata.

Il CTU non ha quindi potuto dichiarare la conformità catastale.

Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade all'interno della "Città diffusa ad alta densità" (regolamentata dall'art. 29 delle Norme Tecniche d'Attuazione) in forza di Regolamento Urbanistico approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 14.2 del 30/07/2019 e n. 117 del 20/07/2021. I beni ricadono anche all'interno dell'UTOE 5 - Quercioli-Viale Roma normata dall'art. 126 delle NTA, del Sistema Territoriale di Pianura normato dall'art. 18 delle NTA, e in area G1 - Pericolosità geomorfologica bassa normato dall'art. 66 delle NTA.

**Per modalità e costi di sanatoria si rinvia alla perizia in atti redatta dall'Ing. Sara Mannini. La descrizione del bene risale al momento della stesura della perizia estimativa (17/03/2022) a cui si fa espresso rinvio.**

**Disponibilità del bene.** L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

**Oneri condominiali.** Il totale del debito maturato comprensivo delle rate da preventivo 2022 ammonta a complessivi € 3.955,80. Le spese fisse, da preventivo, ammontano a complessivi € 1.300 circa annue.

**Vincoli pesi o limitazioni d'uso:** non vi sono vincoli che rimarranno a carico dell'aggiudicatario né limitazioni d'uso.

**Confini.** L'immobile confina a nord-est con il sub. 4, a sud-ovest con il sub. 2, a nord-ovest e sud-est con il sub. 8

**Regime fiscale della vendita.** La cessione delle unità immobiliare avviene nell'esercizio di impresa, tuttavia, trattandosi di fabbricato strumentale, è da considerarsi esente Iva ai sensi dell'art. 10 n. 8-ter del DPR 633/72, fatta salva la possibilità di optare per l'applicazione dell'Iva da parte della società esecutata, opzione ad oggi non pervenuta.

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

**LOTTO DUE**

**Prezzo base: € 141.018,10 (Euro centoquarantunomiladiciotto/10)**

**Offerta minima: € 105.763,58 (Euro centocinquemilasettecentosessantatre/58) pari al 75% del prezzo base.**

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo in caso di gara per pluralità di offerte: € 3.000,00 (tremila/00).**

**Diritto reale posto in vendita: piena proprietà.**

### **DESCRIZIONE LOTTO**

Diritto della piena proprietà di un fondo commerciale posto al piano terra di un fabbricato condominiale a due piani sito nel comune di Massa (MS), Via Franco Ratti n. 35, di complessivi mq 105 circa.

Il fondo ad oggetto è parte di un fabbricato condominiale a due piani, di cui il piano terra e il seminterrato è occupato da fondi commerciali e il piano primo è suddiviso tra due appartamenti ed un ufficio. L'area di pertinenza del condominio è direttamente prospiciente la viabilità carrabile di Via Ratti ed è lasciata di uso comune per l'accesso ai fondi commerciali.

Il fondo esecutato è a pianta rettangolare, non presenta particolari dotazioni e non è suddiviso con partizioni mobili. A piano terra si trova il piccolo bagno e relativo antibagno. Attualmente l'impianto elettrico è staccato, quindi non è stato possibile verificare il suo funzionamento, così come quello del boiler elettrico installato nell'antibagno. Grazie ad un'ampia scala interna in cemento armato rivestita in marmo è possibile accedere al piano seminterrato. Non sono stati rilevati impianti di riscaldamento o allaccio alla rete gas

Il compendio pignorato risulta identificato all'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Massa Carrara-Servizi catastali del Comune di Massa al Foglio 125, particella 30, sub. 4, categoria C/1, classe 9, consistenza 72 mq, rendita € 2.268,28.

### **Conformità catastale, edilizia, urbanistica.**

Secondo la Consulenza Tecnica d'Ufficio agli atti del fascicolo processuale, cui si fa espresso rinvio, in relazione all'unità immobiliare di cui al Lotto 2 risultano presenti le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 83-8-30 del 08/09/1983 per la "costruzione di nuovo fabbricato commerciale e residenziale";
- Variante n. 87-5-02 del 13/05/1987, per "realizzazione di fabbricato uso negozi, ufficio e abitazione", con abitabilità/agibilità in data 07/07/1987 al n. di prot. 17/87;
- Variante n. 932025 del 05/05/1993, per "variante interna al piano terreno di

fabbricato commerciale”;

- Denuncia di inizio attività n. 63180 del 12/04/2010 per lavori di “manutenzione straordinaria: risanamento facciate, revisione copertura, rifacimento pavimentazione, tinteggiatura esterna”;
- Comunicazione inizio lavori per attività libera n. 71268 del 17/03/2016 per “realizzazione di nuova pavimentazione in betonelle autobloccanti”.

Confrontando i grafici depositati all’interno del faldone della variante del 1987 con lo stato rilevato, il CTU ha quindi riscontrato le seguenti irregolarità:

- le larghezze a piano terra e seminterrato, così come la lunghezza, sono difformi da quelle di progetto ma non superano la tolleranza del 2% concessa per legge;
- l'altezza interna a piano terra e interrato sono leggermente differenti ma rispettano il discostamento del 2% fissato dalla normativa;
- l’infisso del bagno è più piccolo di quello licenziato così come quello sul fronte principale;
- le aperture rilevate nel seminterrato sono leggermente più piccole di quelle concessionate;
- non è stata disegnata la partizione posta sotto la rampa di scale;
- le scale sono state realizzate diversamente da quelle di progetto;
- le mazzette e quindi la posizione degli infissi sono in realtà leggermente differenti rispetto alla pratica comunale;
- bagno e antibagno sembrano avere dimensioni leggermente differenti ma non sono riportate misure confrontabili con quelle rilevate.

Il CTU non ha quindi potuto dichiarare la conformità edilizia.

Durante il sopralluogo il CTU ha registrato le seguenti irregolarità dal punto di vista catastale:

- le altezze interne indicate a piano terra e seminterrato sono leggermente diverse;
- la scala di collegamento tra piano terra e piano seminterrato non è rappresentata correttamente;
- le dimensioni del bagno e dell’antibagno sembrano leggermente differenti;
- l’infisso nella parete di fondo è stato disegnato come unico mentre sul posto è sezionata in corrispondenza della tramezzatura del bagno, anche la sua posizione sembra leggermente diversa rispetto a quella rilevata;
- non sono state rappresentate le due finestre, a piano seminterrato, aperte sulla

parete esterna confinante lo scivolo carrabile esterno;

- l'infisso posto lungo le scale a livello del seminterrato sul posto è in posizione differente rispetto al disegno planimetrico così come quello nella parete di fondo verso lo scannafosso;
- non è stata disegnata la paretina posta sotto la rampa di scale;
- non sono stati rappresentati i piccoli aggetti sulle pareti del piano terra;
- in planimetria è stata rappresentata la sagoma del fabbricato, il piano seminterrato sembra non correttamente disegnato, questo però è indotto da una irregolarità urbanistica che deve essere sanata.

Si fa inoltre presente che nella visura catastale è presente un codice fiscale differente rispetto alla società esecutata.

Il CTU non ha quindi potuto dichiarare la conformità catastale.

Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade all'interno della "Città diffusa ad alta densità" (regolamentata dall'art. 29 delle Norme Tecniche d'Attuazione) in forza di Regolamento Urbanistico approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 14.2 del 30/07/2019 e n. 117 del 20/07/2021. I beni ricadono anche all'interno dell'UTOE 5 - Quercioli-Viale Roma normata dall'art. 126 delle NTA, del Sistema Territoriale di Pianura normato dall'art. 18 delle NTA, e in area G1 - Pericolosità geomorfologica bassa normato dall'art. 66 delle NTA.

Per modalità e costi di sanatoria si rinvia alla perizia in atti redatta dall'Ing. Sara Mannini. La descrizione del bene risale al momento della stesura della perizia estimativa (17/03/2022) a cui si fa espresso rinvio.

**Disponibilità del bene.** L'immobile è libero.

**Oneri condominiali.** Il totale del debito maturato comprensivo delle rate da preventivo 2022 ammonta a complessivi € 3.955,80. Le spese fisse, da preventivo, ammontano a complessivi € 1.300 circa annue.

**Vincoli pesi o limitazioni d'uso:** non vi sono vincoli che rimarranno a carico dell'aggiudicatario né limitazioni d'uso.

**Confini.** L'immobile confina a nord-est, nord-ovest e sud-est con sub. 8, a sud-ovest con sub. 3.

**Regime fiscale della vendita.** La cessione delle unità immobiliare avviene nell'esercizio di impresa, tuttavia, trattandosi di fabbricato strumentale, è da considerarsi esente Iva ai sensi dell'art. 10 n. 8-ter del DPR 633/72, fatta salva la possibilità di optare per l'applicazione dell'Iva da parte della società esecutata, opzione ad oggi non pervenuta.

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

## **LOTTO TRE**

**Prezzo base: € 98.644,04 (Euro novantottomilaseicentoquarantaquattro/04)**

**Offerta minima: € 73.983,03 (Euro settantatremilanovecentoottantatre/03) pari al 75% del prezzo base.**

**Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.**

**Rilancio minimo in caso di gara per pluralità di offerte: € 2.000,00 (duemila/00).**

**Diritto reale posto in vendita: piena proprietà.**

## **DESCRIZIONE LOTTO**

Diritto della piena proprietà di un fondo commerciale posto al piano terra di un fabbricato condominiale a due piani sito nel comune di Massa (MS), Via Franco Ratti n. 29, di complessivi mq 77 circa.

Il fondo ad oggetto è parte di un fabbricato condominiale a due piani, di cui il piano terra e il seminterrato è occupato da fondi commerciali e il piano primo è suddiviso tra due appartamenti ed un ufficio. L'area di pertinenza del condominio è direttamente prospiciente la viabilità carrabile di Via Ratti ed è lasciata di uso comune per l'accesso ai fondi commerciali.

Il fondo esecutato è a pianta rettangolare, ed è ben mantenuto. Il piano terra è suddiviso in due parti (spazio vendita e laboratorio) con l'aiuto di mobili facilmente smontabili. A piano terra si trovano anche il piccolo bagno con relativo antibagno. Grazie ad una scala interna in cemento armato rivestita in marmo è possibile accedere al piano seminterrato, che attualmente è utilizzato come magazzino. Dal punto di vista impiantistico il bene è attualmente dotato di impianto elettrico funzionante, non è fornito di riscaldamento ed è allacciato alla rete del gas. La produzione di acqua calda è gestita da un boiler elettrico installato nell'antibagno.

Il compendio pignorato risulta identificato all'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Massa Carrara-Servizi catastali del Comune di Massa al Foglio 125, particella 30, sub. 10, categoria C/1, classe 9, consistenza 63 mq, rendita € 1.984,74.

### **Conformità catastale, edilizia, urbanistica.**

Secondo la Consulenza Tecnica d'Ufficio agli atti del fascicolo processuale, cui si fa espresso rinvio, in relazione all'unità immobiliare di cui al Lotto 3 risultano presenti le



seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 83-8-30 del 08/09/1983 per la “costruzione di nuovo fabbricato commerciale e residenziale”;
- Variante n. 87-5-02 del 13/05/1987, per “realizzazione di fabbricato uso negozi, ufficio e abitazione”, con abitabilità/agibilità in data 07/07/1987 al n. di prot. 17/87;
- Variante n. 932025 del 05/05/1993, per “variante interna al piano terreno di fabbricato commerciale”;
- Denuncia di inizio attività n. 63180 del 12/04/2010 per lavori di “manutenzione straordinaria: risanamento facciate, revisione copertura, rifacimento pavimentazione, tinteggiatura esterna”;
- Comunicazione inizio lavori per attività libera n. 71268 del 17/03/2016 per “realizzazione di nuova pavimentazione in betonelle autobloccanti”.

Confrontando i grafici depositati all'interno del faldone della variante del 1993 con lo stato rilevato, il CTU ha quindi riscontrato le seguenti irregolarità:

- le larghezze interne a piano terra e seminterrato, così come la lunghezza, sono leggermente difformi da quelle di progetto ma non superano la tolleranza del 2% concessa per legge;
- l'altezza interna a piano terra è superiore a quella riportata nei grafici (leggermente superiore anche nel seminterrato) e non rispetta il discostamento del 2% fissato dalla normativa. Come è possibile osservare esternamente, il piano di campagna è leggermente in pendenza nella direzione monti-mare, le altezze rilevate nei tre lotti eseguiti sono differenti e aumentano andando dalle proprietà a monte verso quelle a mare. Si ritiene verosimile quindi che sia stato seguito l'andamento del piano di campagna, mantenendo fissa la posizione del solaio del piano primo. Non è possibile stabilire però se questo ha determinato un'altezza fuori terra maggiore di quella concessa poiché l'altezza complessiva dell'immobile non è stata rilevata essendo impossibile accedere al piano primo poiché di proprietà di altro soggetto non eseguito;
- l'infisso della parete di fondo è stato disegnato intero e continuo con quello del bagno sebbene sul posto risulti sezionato in corrispondenza della parete divisoria del bagno;
- manca l'ultimo gradino della scala a livello interrato;
- le mazzette e quindi la posizione degli infissi sono in realtà leggermente differenti rispetto alla pratica comunale;
- bagno e antibagno sembrano di dimensioni leggermente differenti ma non sono

riportate misure confrontabili con quelle rilevate;

- l'ingresso è stato spostato verso il confine con il sub.2;
- l'interrato è più grande di quello licenziato.

Il CTU non ha quindi potuto dichiarare la conformità edilizia.

Durante il sopralluogo il CTU ha registrato le seguenti irregolarità dal punto di vista catastale:

- le altezze interne indicate a piano terra e seminterrato sono differenti da quelle indicate in planimetria;
- la scala di collegamento tra piano terra e piano seminterrato non è rappresentata correttamente, manca l'ultimo gradino;
- le dimensioni del bagno e dell'antibagno sembrano leggermente differenti;
- l'infisso nella parete di fondo è stato disegnato come unico mentre sul posto è sezionato in corrispondenza della tramezzatura del bagno;
- l'infisso sulla parete di fondo dell'interrato è più grande di quello disegnato;
- l'ingresso a piano terra è spostato in prossimità del confine con il sub. 2;
- il livello interrato concessionato ha una superficie inferiore, quindi la situazione rappresentata a questo livello non è conforme ai disegni di progetto rilasciati dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Massa.

Si fa inoltre presente che nella visura catastale è presente un codice fiscale differente rispetto alla società esecutata.

Il CTU non ha quindi potuto dichiarare la conformità catastale.

Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade all'interno della "Città diffusa ad alta densità" (regolamentata dall'art. 29 delle Norme Tecniche d'Attuazione) in forza di Regolamento Urbanistico approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 14.2 del 30/07/2019 e n. 117 del 20/07/2021. I beni ricadono anche all'interno dell'UTOE 5 - Quercioli-Viale Roma normata dall'art. 126 delle NTA, del Sistema Territoriale di Pianura normato dall'art. 18 delle NTA, e in area G1 - Pericolosità geomorfologica bassa normato dall'art. 66 delle NTA.

**Per modalità e costi di sanatoria si rinvia alla perizia in atti redatta dall'Ing. Sara Mannini. La descrizione del bene risale al momento della stesura della perizia estimativa (17/03/2022) a cui si fa espresso rinvio.**

**Disponibilità del bene.** L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

**Oneri condominiali.** Il totale del debito maturato comprensivo delle rate da preventivo 2022 ammonta a complessivi € 3.955,80. Le spese fisse, da preventivo, ammontano a complessivi € 1.300 circa annue.

**Vincoli pesi o limitazioni d'uso:** non vi sono vincoli che rimarranno a carico dell'aggiudicatario né limitazioni d'uso.

**Confini.** L'immobile confina nord-est con il sub. 2, a sud-ovest con il sub. 9, a nord-ovest e sud-est con sub. 8..

**Regime fiscale della vendita.** La cessione delle unità immobiliare avviene nell'esercizio di impresa, tuttavia, trattandosi di fabbricato strumentale, è da considerarsi esente Iva ai sensi dell'art. 10 n. 8-ter del DPR 633/72, fatta salva la possibilità di optare per l'applicazione dell'Iva da parte della società esecutata, opzione ad oggi non pervenuta.

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

## CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

### Il Professionista Delegato precisa che:

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.
- La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, o in mancanza, entro 120 giorni dalla sua emissione.

- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellati a cura e spese della procedura. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
- La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata nei termini e con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c.

### MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA SINCRONA

**GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA:** Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

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

**REFERENTE DELLA PROCEDURA:** Dott.ssa Arianna Menconi

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

- 1) **L'offerente che intenda partecipare personalmente (quindi offerente e presentatore coincidono)**, dovrà sottoscrivere con firma digitale l'offerta di acquisto e inviare la busta tramite pec ordinaria, dovrà, quindi, munirsi di indirizzo pec e di firma digitale.
- 2) **Se l'offerente non intende partecipare all'asta personalmente ed intende avvalersi della figura del presentatore (quindi offerente e presentatore non coincidono)**, il presentatore ai sensi dell'art 571 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:**
  - **se uno degli offerenti provvede a firmare ed inviare telematicamente l'offerta, gli altri offerenti dovranno rilasciare procura speciale** (*redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e che può essere allegata anche in copia per immagine" ex art 12 comma 4 quarto periodo D.M. 32/15*) **all'offerente presentatore ai sensi dell'art. 12 comma 5 ultimo periodo D.M. 32/15;**
  - **se nessuno degli offerenti è in grado di firmare e trasmettere l'offerta, allora tutti gli offerenti dovranno rilasciare procura speciale** (*redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e che può essere allegata anche in copia per immagine" ex art 12 comma 4 quarto periodo D.M. 32/15*) **ad un procuratore legale (avvocato) sempre ai sensi dell'art. 571 c.p.c.** 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 e/o manipolare in qualsiasi modo il file zip 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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite PEC (*posta elettronica certificata*) per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- in caso di domanda presentata da soggetto che agisce quale legale rappresentante di una società dovrà essere allegato certificato della C.C.I.A.A., dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, ovvero la procura e la delibera che giustifichi i poteri, oltre che documento d'identità e codice fiscale del legale rappresentante;
- 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) che 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;
- 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 minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e la delibera, oltre che documento d'identità e codice fiscale del legale rappresentante e/o della persona fisica che materialmente presenta l'offerta;
- se il soggetto offerente decide di avvalersi del presentatore, o se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, come specificato ai punti 2 e 3 delle sopraindicate "PRECISAZIONI";
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet [www.tribunalemassa.it](http://www.tribunalemassa.it), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica. Nell'ipotesi in cui la modalità di pagamento telematica non fosse possibile per problemi informatici il bollo potrà essere acquistato e inserito, previa sua scansione, tra gli allegati all'offerta di acquisto.

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

## CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma **PARI AD ALMENO IL DIECI PER CENTO (10%) DEL PREZZO OFFERTO**, esclusivamente



tramite **bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente bancario intestato a "PROC N 63 2021 R G ESEC IMMOB TRIB MS", IT63K0617524515000081174980**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale "Tribunale di Massa procedura esecutiva immobiliare n R.G.E. 63/2021 cauzione lotto n.", dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; in particolare, si precisa che, qualora nel giorno fissato per la verifica dell'ammissibilità delle offerte e la deliberazione 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.

## **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 pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione.

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

### **IN CASO DI PRESENTAZIONE DI PIU' OFFERTE AMMISSIBILI**

#### **Il Professionista procederà ad avviare la gara telematica con modalità SINCRONA**

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

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

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

**La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (3 minuti) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida; la deliberazione finale sulle offerte avrà luogo al termine dello svolgimento della gara tra gli offerenti, con esclusione del sabato e dei giorni festivi.**

**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:**

- **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 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 63 2021 R G ESEC IMMOB TRIB MS"**. 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 63 2021 R G ESEC IMMOB TRIB MS".

**Il termine per il 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.**

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

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello

dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

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

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

\*\*\* \*\*

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

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

\*\*\* \*\*

#### AVVISO

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

\*\*\* \*\*

Gli interessati all'acquisto possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del sottoscritto professionista delegato Dott.ssa Arianna Menconi, in Carrara, Viale G. da Verrazzano n. 11/b, Tel.: 3393879782, mail [arianna.menconi@studiomenconi.eu](mailto:arianna.menconi@studiomenconi.eu).

Si informa inoltre che giusta delega del Giudice dell'esecuzione la sottoscritta **Dott.ssa Arianna Menconi è stata, altresì, nominata custode giudiziario** dei beni oggetto di vendita in sostituzione del debitore. Gli interessati all'acquisto potranno pertanto

visionare il compendio pignorato contattando il sottoscritto Custode Giudiziario a mezzo mail all'indirizzo [arianna.menconi@studiomenconi.eu](mailto:arianna.menconi@studiomenconi.eu).

**Il Custode avvisa che le visite saranno effettuate nel rispetto delle disposizioni ministeriali vigenti in materia di contenimento del contagio da COVID-19.**

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

**La partecipazione alla vendita implica:**

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E mediante:

- pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia, in area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche";
- pubblicazione sui siti internet: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e relativi servizi correlati (oltre al servizio GPS Aste, Gestionale Aste e mail target) - [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it)-[www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) e relativa sezione Aste Giudiziarie del Tribunale di Massa [www.tribunalemassa.it](http://www.tribunalemassa.it);
- pubblicazione dell'avviso d'asta per estratto su:
  - Quotidiano "La Nazione edizione di Massa-Carrara", nelle pagine locali dedicate alle vendite giudiziarie del Tribunale di Massa;
  - Quotidiano "Il Sole 24 ore" pagina nazionale dedicata al Tribunale di Massa (solo relativamente agli avvisi di vendita relativi a lotti con prezzo base d'asta superiore ad € 50.000,00);
  - free press "Rivista aste giudiziarie Tribunale di Massa" free press "Rivista delle aste giudiziarie edizione Lombardia";
- redazione di scheda informativa su "canale aste" - web TV [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) (solo relativamente agli avvisi di vendita relativi a lotti con prezzo base d'asta superiore ad € 50.000,00);

- servizio "Gestionale Aste" con inserimento dell'avviso di vendita sui principali portali internet immobiliari privati (solo relativamente agli avvisi di vendita relativi a lotti con prezzo base d'asta superiore ad € 50.000,00).

Carrara, 14 settembre 2022

Il Professionista Delegato  
Dott.ssa Arianna Menconi

