



TRIBUNALE DI MASSA

Procedura esecutiva immobiliare Rg. 67/2021

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, PEC 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 **16 Dicembre 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.garavirtuale.it, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, sue integrazioni ed allegati, 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: € 2.003.496,50

Offerta minima ammissibile: € 1.502.622,38 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: oggetto della presente vendita è il diritto della piena ed intera proprietà di villa signorile sita in Massa in Massa (MS), Località Ischignano, Via dei Colli, censita al catasto urbano del predetto comune **al foglio 69 particelle 193, 194, 305, 638 graffate**, piano T- 1-2 - 3, categoria A/7, classe 2 consistenza vani 21, superficie totale 625 mq., escluse aree scoperte mq. 611, rendita €. 3.405,52, oltre a terreno limitrofo distinto al catasto terreni del comune di Massa **al foglio 69, part 190**, agrumeto, classe 3, consistenza 9 are e 90 ca, rendita dominicale €. 13,80, rendita agraria €. 7,67.

Confini: la villa confina a nord con il terreno censito al Fg. 69 Part. 190 (anch'esso oggetto della presente vendita), a nord e a sud con il terreno censito al Fg. 69 Part. 195, da nord a est con il terreno censito al catasto al Fg. 69 Part. 191, da sud a ovest con il terreno censito al Fg. 69 Part. 1271. Si fa presente che il bene in oggetto è intercluso e per accedervi bisogna necessariamente attraversare i terreni privati limitrofi. Si precisa inoltre che l'immobile è unico essendo le particelle tutte graffate tra loro.

Il terreno confina a nord con il terreno censito al Fg. 69 Part. 128, da nord ad est con il Fg. 69 Part. 195, a sud con Fg. 69 Part. 193 e ad ovest con il Fg. 69 Part. 1271. Si fa presente che il bene in oggetto è intercluso e per accedervi bisogna necessariamente attraversare i terreni privati limitrofi.

L'abitazione consiste in una villa signorile, inserita in un contesto isolato ed immerso nel verde. La costruzione si sviluppa su quattro piani fuori terra, di cui due accessibili direttamente dall'esterno. Per raggiungere la costruzione è necessario abbandonare la strada principale per percorrere una strada privata, carrabile. Lasciata l'auto, percorrendo una scalinata esterna in pietra, si raggiunge l'ingresso del piano terra, chiuso da una persiana in legno, che si apre su un pianerottolo da cui si può, da sinistra, entrare in un piccolo bagno, accedere alle cantine da una piccola porta a lato della scala, imboccare la scala che porta al piano superiore, raggiungere l'ampio soggiorno tamponato con ampie vetrate rivolte verso mare. Il bagno è senza finestra e, come evidenziato anche nella perizia, non risulta né in planimetria catastale né nei documenti comunali, ed è stato ricavato all'interno di una porzione di cantina costruendo delle tramezzature leggere. Le cantine, collegate sia con l'ingresso che con la cucina, sono piuttosto ampie, intonacate e dipinte di bianco, non pavimentate, con soffitto voltato e presentano molte macchie di umidità. Il soggiorno è strutturato in lunghezza ed è composto da più ambienti. Da quest'ultimo si accede alla dispensa collegata all'ampia cucina di servizio e, tramite una scala, alle cantine. Dietro la cucina, nella zona delle cantine, è presente un wc. Tutta quest'area necessita di interventi di manutenzione e sono presenti numerose macchie di umidità. Dal vano di ingresso, salendo al piano primo, si giunge in un disimpegno che da, girando in senso orario, verso un locale cucina, un bagno, una stanza armadi, una camera padronale con bagno, un soggiorno, uno studio comunicante con un'altra camera. Dallo studio si può accedere ad un terrazzo su cui è presente una serra in struttura metallica e vetro, accessibile anche dal soggiorno e dalla camera padronale. Si può accedere alla cucina del piano primo anche tramite un percorso esterno, in parte a gradini, che porta sia ad un locale tecnico posto al piano terra, sia ad un loggiato antistante la porta di accesso alla cucina. Tutti i locali hanno bisogno di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria. La pavimentazione del terrazzo va rifatta, così come

tutte le pareti hanno bisogno di intervento. La scala che conduce al piano primo permette di raggiungere anche il piano secondo e la soffitta. Il piano secondo è quasi suddiviso come il piano primo ma con locali aventi destinazioni differenti: andando in senso orario, dal disimpegno terminale possiamo raggiungere una camera con anticamera e bagno con doccia, un bagno di servizio al piano, due camere matrimoniali, uno studio comunicante con una stanza da letto. In particolare l'anticamera e il collegamento della camera al bagno sono stati realizzati in difformità dalla concessione edilizia, tramite la realizzazione di una tramezzatura interna. Entrambe le camere matrimoniali non hanno il bagno in camera. L'ultimo piano consiste in una soffitta, non abitabile, con copertura a vista. Alcuni elementi strutturali della copertura hanno bisogno di manutenzione o sostituzione.

Stato di manutenzione generale rilevato dell'esperto stimatore: scarso, l'immobile si trova in condizioni di abbandono. Esternamente è circondato da verde incolto, alberi ad alto fusto che sono in parte crollati a seguito delle intense precipitazioni e che dovranno essere rimossi per permettere un sicuro accesso al bene. Internamente è ingombro di svariati beni mobili che impediscono il passaggio. Alcune vetrate sono rotte, alcuni infissi sono da sistemare o sostituire, nelle pareti si rileva la presenza di umidità che ha provocato il distacco di intonaco, la carta da parati presente in alcune stanze va eliminata e sostituita. Nel soffitto del soggiorno del piano terra si rileva la presenza di infiltrazioni, probabilmente dovute ad una mal manutenzione della pavimentazione o della guaina del terrazzo sovrastante. Macchie di umidità sono presenti anche ai piani superiori. La loggia di accesso alla cucina ha bisogno di un forte intervento di manutenzione ordinaria; in generale, in occasione di sopralluogo l'esperto stimatore non ha riscontrato lesioni importanti che possono far pensare a crisi di tipo strutturale, salvo in alcuni elementi della copertura.

Stato di possesso: l'abitazione è disabitata, ancorché nel possesso di parte esecutata, il Giudice ha disposto la liberazione degli immobili che sarà attuata a cura e spese della procedura.

Pratiche edilizie:

-numero pratica: 92-01-61/S, tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47), per lavori abusivamente realizzati in Via dei Colli rispetto alla Licenza Edilizia del 06.03.1954; oggetto: nuova costruzione; presentazione in data 28/03/1986 al n. di prot. 11032; rilascio in data 31/01/1992 al n. di prot. 92-01-61/S.

-numero pratica: Licenza Edilizia del 06.03.1954, tipo pratica: Licenza Edilizia, note tipo pratica: l'esperto stimatore ha precisato che la pratica, dopo un'accurata ricerca negli archivi dell'Ente Comunale, non è stata reperita. Per lavori: Nuova costruzione, oggetto: nuova costruzione, presentazione in data 06/03/1954.

-numero pratica: 54124, tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico), note tipo pratica: l'esperto stimatore ha precisato che la pratica, dopo un'accurata ricerca negli archivi dell'Ente Comunale, non è stata reperita. Rilascio in data 03/05/2004 al n. di prot. 54124.

Conformità catastale: l'esperto stimatore ha rilevato quanto segue.

Dal confronto tra lo stato rilevato, la planimetria catastale e quella pervenuta presso gli Uffici Tecnici del Comune di Massa, derivante dalla Concessione Edilizia in Sanatoria n 92-01-61/s del 31-01-1992, emergono le seguenti difformità relative alla divisione interna degli spazi, precisamente:

- al piano terreno è presente un bagno a sinistra dell'ingresso, realizzato aprendo una porta nella muratura e realizzando dei divisori nel locale destinato a cantina; inoltre un piccolo tramezzo risulta leggermente spostato rispetto allo stato accatastato;
- al piano primo la parete che separa la cucina dal bagno è leggermente spostata e un tramezzo che divide in due parti il bagno non risulta nello stato di fatto;
- al piano secondo è stato realizzato un tramezzo divisorio in una delle camera, creando un'anticamera antibagno e ampliando il bagno esistente.

Regolarizzabili mediante: DOCFA per diversa distribuzione spazi interni. Descrizione delle opere da sanare: Realizzazione di divisori interni che modificano il tipo ed il numero di vani.

Conformità edilizia

L'esperto stimatore ha riscontrato quanto segue.

Dal confronto tra quanto rilevato e la documentazione pervenuta presso gli Uffici Tecnici del Comune di Massa, derivante dalla Concessione Edilizia in Sanatoria n 92-01-61/s del 31-01-1992, emergono le seguenti difformità:

- al piano terreno un bagno a sinistra dell'ingresso, realizzato aprendo una porta nella muratura e costruendo dei divisori nel locale destinato a cantina; inoltre un piccolo tramezzo risulta leggermente spostato rispetto allo stato accatastato e concessionato;
- al piano primo la parete che separa la cucina dal bagno è leggermente spostata e un tramezzo che divide in due parti il bagno non risulta nello stato di fatto;
- al piano secondo è stato realizzato un tramezzo divisorio in una delle camera, creando un'anticamera antibagno e ampliando il bagno esistente.

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria, descrizione delle opere da sanare: realizzazione di un bagno cieco al piano terra, internamente al locale cantina e di un'anticamera con bagno al piano secondo, più variazioni di tramezzature al piano terra e al piano primo. L'esperto stimatore ha precisato che l'intervento si ipotizza sanabile con una CILA tardiva perché, dall'analisi delle planimetrie a disposizione, emerge che il muro su cui è stato aperto il vano possa non essere portante in quanto non si mantiene costante nelle sue caratteristiche dimensionali da piano terra a tetto ma, al contrario, dal piano primo al tetto assume la dimensione di un sottile tramezzo. Qualora da un rilievo più approfondito il setto risultasse di tipo strutturale, sarebbe necessario anche il deposito del certificato di idoneità statica presso il genio civile e non basterebbe più una semplice CILA Tardiva ma una più gravosa SCIA in sanatoria.

Conformità urbanistica: l'esperto stimatore ha precisato che l'immobile appare urbanisticamente conforme, salvo diversa interpretazione degli uffici tecnici competenti.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no.

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

Il tutto come meglio descritto e indicato nella perizia, sua integrazione in atti ed allegati a firma dell'esperto Ing. Federica Moschetti, atti ed allegati 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 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:** Edicom Finance S.r.l.
- **PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA:** www.garavirtuale.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 15.12.2022 (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.garavirtuale.it** dalla scheda del lotto in vendita, **in ogni caso si precisa che** Il “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” è consultabile all’indirizzo **<http://pst.giustizia.it>**, sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”.

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

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

ATTENZIONE

PRECISAZIONI

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

- l'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, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;

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

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

CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma **PARI AD ALMENO IL DIECI PER CENTO (10%) DEL PREZZO OFFERTO**, esclusivamente tramite bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente bancario intestato alla PROC 67-2021 RGEI TRIB MASSA al seguente IBAN IT67C0617513602000081926980; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale “PROC. 67-2021 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 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.garavirtuale.it Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all’orario dell’udienza di vendita telematica, sopra indicati.

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

IN CASO DI UNICA OFFERTA AMMISSIBILE

Nell’ipotesi di presentazione di unica offerta ammissibile:

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

Nel primo caso il professionista sottoscritto pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza

al giudice dell'esecuzione.

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

IN CASO DI PRESENTAZIONE DI PIU' OFFERTE AMMISSIBILI

Il Professionista procederà ad avviare 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 **16.12.2022 ore 10** 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. 67-2021 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 i cui nell’offerta sia indicato un termine superiore ai gg 120, il termine per il saldo prezzo sarà comunque da considerarsi come indicato nel termine massimo di 120 giorni dall’aggiudicazione.

Nello stesso termine e con le medesime modalità l’aggiudicatario dovrà versare l’ammontare delle imposte di registro e/o IVA 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 procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l’aggiudicatario, ai sensi dell’art. 41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto

di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, pagando al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'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, PEC 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 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, 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 e relativi servizi correlati (oltre al servizio GPS Aste, Gestionale Aste e mail target) - www.asteavvisi.it–www.rivistaastegiudiziarie.it e [relativa sezione Aste Giudiziarie del Tribunale di Massa](http://www.tribunalemassa.it) www.tribunalemassa.it;
- pubblicazione dell’avviso d’asta per estratto:
 - Quotidiano “La Nazione edizione di Massa-Carrara”, nelle pagine locali dedicate alle vendite giudiziarie del Tribunale di Massa;
 - Quotidiano “Il Sole 24 ore” pagina nazionale dedicata al Tribunale di Massa (solo relativamente agli avvisi di vendita relativi a lotti con prezzo base d’asta superiore ad € 50.000,00);
 - Free press “Rivista aste giudiziarie Tribunale di Massa” free press “Rivista delle aste giudiziarie edizione Lombardia”;
 - redazione di scheda informativa su “canale aste” – web TV www.canaleaste.it (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 lì, 13.09.2022

Il Professionista Delegato
Avv. Benedetta Chiappale