



**TRIBUNALE DI MASSA**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RG. 99/2019**

**GIUDICE: DOTT.SSA ELISA PINNA**

**CUSTODE GIUDIZIARIO: DOTT.SSA LAURA TOLINI**

**DELEGATO ALLA VENDITA: DOTT.SSA LAURA TOLINI**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**CON GARA**

**SINCRONA TELEMATICA**

\*\*\*\*\*

La sottoscritta **Dott.ssa Tolini Laura**, C.F. TLN LRA 83C63 B832C con studio in Carrara, Via Roma n.9 (tel. 0585 776488 – cell. 338 9727738) mail: lauratolini@virgilio.it PEC lauratolini@pec.it, nella qualità di professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta delega del Giudice dell'Esecuzione, al compimento delle operazioni di vendita nella procedura di cui in epigrafe,

**AVVISA**

che il giorno **16 gennaio 2023 alle ore 12:30** presso il Tribunale di Massa Piazza De Gasperi 1 - Palazzo di Giustizia, piano 1, aula delle udienze civili, o altra eventuale, procederà alla **vendita telematica sincrona** tramite la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. del decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

## LOTTO UNICO

**Prezzo base: € 78.750,00 (Euro settantottomilasettecentocinquanta/00)**

**Offerta minima: € 59.062,50 (Euro cinquantanovemilasesstantadue/50), pari al 75% del prezzo base.**

**Rilancio minimo di gara: € 2.000,00 (Euro duemila/00)**

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

DESCRIZIONE LOTTO: Diritto di piena proprietà su immobile ad uso abitativo ubicato in Aulla (MS) – Frazione Albiano Magra – Via Pietrino Venturini - c.a.p. 54011 - metri quadri 102,00 ca, con cantina e posto auto scoperto. Identificato come segue all’Agenzia del Territorio di Massa – Carrara – Catasto dei Fabbricati del Comune di Aulla:

- **foglio 47, particella 1346, sub. 4, categoria A/2, classe 1, consistenza 5, Superficie catastale 102 mq (totale escluso aree scoperte: 95 mq), rendita € 387,34**

- **foglio 47, particella 1345, sub. 11, categoria C/6, classe 3, consistenza 14, Superficie catastale 14 mq, rendita € 23,14**

Trattasi di appartamento, situato al piano terra e piano seminterrato di un edificio a cinque piani fuori terra. A piano terra l’appartamento è composto da soggiorno-cucina, disimpegno, camera matrimoniale, camera singola, servizio igienico. Sono inoltre presenti due balconi, uno dei quali collegato alla corte di proprietà esclusiva per mezzo di una scala; il piano seminterrato, accessibile sia da scala a chiocciola interna che da disimpegno condominiale, è composto da ampio locale ad uso cantina e servizio igienico. Completano la proprietà una cantina a piano seminterrato, accessibile da disimpegno condominiale, ed un posto auto privato all’interno del piazzale condominiale.

**Disponibilità del bene:** immobile occupato con contratto opponibile alla procedura.

**Confini:** relativamente all’immobile di cui al **foglio 47 particella 1346 sub. 4** il piano rialzato confina a Nord con il Sub. 3, ad Ovest con il Sub. 5, a Sud e ad Est con il Mapp. 1345 mentre il piano seminterrato confina a Nord con il Sub. 22 e ad Est con i Subb. 1-2-21-22, a Sud con il terrapieno, a Ovest con il Sub. 5 e 22. La cantina confina ad Est con il Sub. 22, a Sud con il Sub. 3, ad Ovest con il Sub. 2 e a Nord con il terrapieno. Relativamente all’immobile di cui al **foglio 47 particella 1345 sub. 11** esso confina a Nord con il Sub. 12, ad Est e a Sud con il Sub. 70 e ad Ovest con il Mapp. 1346.



#### **SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità catastali: al piano seminterrato è presente un tramezzo che suddivide il vano scala dal locale non rappresentato sulla planimetria catastale, regolarizzabile mediante presentazione DOCFA.

Non sono state riscontrate irregolarità edilizie: l'unità immobiliare è conforme al permesso di costruire e successive varianti e pratiche edilizie.

Impianto elettrico con dichiarazione di conformità; impianto di riscaldamento con dichiarazione di conformità; non esiste l'impianto di condizionamento o climatizzazione.

Sono state rilevate differenze architettoniche e strutturali sull'intero fabbricato costituente il Condominio Venturini 18, differenze (in special modo quelle strutturali), che riguardano indirettamente anche l'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare, la procedura di regolarizzazione dell'immobile deve pertanto essere condotta dal Condomino nel suo insieme. Nel fascicolo contenente la Variante n. 12/2010 del 14/04/2010 (ultima variante) presente presso il Settore Urbanistica del Comune di Aulla, risultano presenti esclusivamente la tavola 2.B (stato di progetto) e la tavola 2.B.2 (stato di variante), riportanti i prospetti e la sezione del fabbricato. Non risulta però presente nessuna tavola con le piante dei vari piani del fabbricato. Analizzando i prospetti si riscontrano alcune differenze rispetto a quanto effettivamente realizzato in loco, più precisamente mancano al piano rialzato tutti i balconi a sbalzo con le relative scalette, presenti invece sul posto, manca il solaio di copertura a quota inferiore presente attualmente in corrispondenza dell'ingresso al fabbricato ed alcune delle finestre risultano avere dimensioni diverse rispetto a quelle effettivamente realizzate. Nella relazione tecnica allegata a tale Variante n.12/2010 viene riportato che le opere oggetto di modifica consistono nella tramezzatura dei locali del piano seminterrato per realizzare delle cantine, nella tramezzatura al piano sottotetto per la realizzazione di locali adibiti a lavanderia, collegati con scala a chiocciola con gli alloggi del piano sottostante, nella modifica della copertura del vano scala e nella modifica del solaio di copertura del fabbricato, con prolungamento delle gronde. All'interno del fascicolo risulta presente la fine lavori edili, terminati in data 10/8/10, a firma dell'Arch. Dino Geloni, ma non risulta presente l'abitabilità. I documenti "Certificato di conformità" e "Abitabilità" a firma entrambi dell'Arch. Dino Geloni, sono in possesso dell'Amministratore del Condominio, ma si

evidenzia che nel documento denominato “*Certificato di Conformità*” l’Arch. Dino Geloni certifica che le opere architettoniche sono state ultimate sì in data 10/8/10, ma che sono conformi al progetto approvato con Permesso di Costruire n. 47 del 15/09/2008 e col Permesso di costruire in variante n. 62 del 25/09/2008 e non con la Variante n. 12/2010 del 14/04/2010 (seconda ed ultima variante).

Si evidenzia inoltre che nel fascicolo presente presso il Genio Civile, Autorizzazione n. 702 del 30/10/08 è presente il progetto architettonico corrispondente alla pratica n. 62/2008 del 05/09/2008 e pertanto il progetto strutturale non recepisce l’ultima variante n. 12/2010 del 14/04/2010 e nemmeno coincide con lo stato dei luoghi.

Per poter effettuare la sanatoria strutturale dell’intero fabbricato condominiale, occorrerà presentare una pratica sismica in sanatoria, che dovrà rispettare il principio della “doppia conformità” e pertanto il progetto strutturale in sanatoria dovrà essere conforme sia alle norme tecniche sulle costruzioni vigenti al momento della realizzazione dell’abuso, sia alle norme in vigore al momento della presentazione della domanda di sanatoria.

Per poter predisporre la sanatoria strutturale sarà necessario eseguire un dettagliato rilievo architettonico - strutturale dell’intero fabbricato, oltre a indagini estese ed esaustive sulle strutture dell’immobile (indagini pacometriche e sclerometriche, asportazione d’intonaco ecc.), in modo da raggiungere un adeguato livello di conoscenza delle stesse. Si potrà quindi procedere al calcolo strutturale, con la doppia conformità, e determinare se dal punto di vista strutturale il fabbricato sia sanabile nello stato di fatto in cui si trova, o se si debbano eseguire opere di consolidamento/adequamento strutturale.

I costi per il rilievo architettonico e strutturale dell’intero edificio sono stimati in € 24.150,00 oltre cassa ed iva di legge ed i costi per il progetto strutturale in sanatoria con la doppia conformità, stimati in euro 46.500,00 oltre cassa ed iva di legge, oltre le spese di presentazione della pratica presso i vari enti.

Non è possibile ad oggi ipotizzare i costi di eventuali interventi di consolidamento/adequamento in quanto determinabili solo dopo aver eseguito l’analisi suddetta. Potrebbe infatti emergere che il fabbricato non necessita di interventi, così come potrebbe risultare che il fabbricato non sia sanabile strutturalmente, poiché gli interventi di adeguamento necessari potrebbero essere estremamente invasivi, costosi e non realizzabili in presenza di alloggi occupati.



La regolarizzazione urbanistica del fabbricato presso il Settore urbanistica del Comune di Aulla, potrà essere ottenuta solo dopo aver effettuato la sanatoria presso il Settore Sismico della Regione Toscana (Ex Genio Civile).

**Oneri condominiali:** spese ordinarie annue di gestione rilevate in perizia pari ad € 500,00 circa; spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia pari ad € 942,67 indicate dall'amministratore, che a parere della C.T.U. non risultano corrette in quanto l'inquilino ha effettuato pagamenti regolari per gli anni 2018, 2019 e 2020; risulta insoluta solamente la quota a carico del proprietario che però non è stata evidenziata in maniera separata nella contabilità. Il C.T.U. ha pertanto stimato un arretrato pari ad € 500,00. Le spese insolte relative all'anno 2021 – come da comunicazione dell'amministratore di condominio del 18.10 u.s. – risultano pari ad € 1.312,83 mentre le spese preventivate per l'anno 2022 risultano pari ad € 671,34.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificata ed integrata dal D.P.R. 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c..

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

### **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

- 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 modificata ed integrata dal D.P.R. 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 dall'eventuale necessità di

- adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dai debitori, 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 del bene;
- 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 integrata e modificata dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, o, in mancanza, entro 120 (centoventi) 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 dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto; ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico del soggetto aggiudicatario;
  - la liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata nei termini e con le modalità di cui all'art. 560 c-p.c..

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

- **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA:** Edicom Finance S.r.l.
- **PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA:** [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)
- **REFERENTE DELLA PROCEDURA:** Dott.ssa Tolini Laura

\*\*\* \*\*

#### **DISPOSIZIONI GENERALI**

**Le offerte di acquisto ed i relativi documenti allegati dovranno essere depositate, entro le ore 23:59 del giorno feriale antecedente a quello della udienza di vendita sopra indicata ossia entro le ore 23:59 del giorno 14 gennaio 2023 (termine per la formulazione delle offerte come avente scadenza sempre in un giorno non festivo).**

**L'offerta dovrà essere compilata tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dal portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) della**



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 casella di posta elettronica certificata ai sensi dell’art. 12, comma 5 del D.M.n.32 del 26 febbraio 2015.**

In alternativa è possibile trasmettere l’offerta ed i documenti allegati a mezzo *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 del 26 febbraio 2015, con la precisazione che, in tale 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 D.P.R. n.68/2005. 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 del 26 febbraio 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 un avvocato munito di procura speciale anche a norma dell’art. 579 c.p.c..

**1. l’offerente che intende partecipare personalmente (quindi offerente e presentatore coincidono) dovrà sottoscrivere con firma digitale l’offerta di acquisto ed inviare la busta tramite pec ordinaria, dovrà quindi munirsi di indirizzo pec e 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), quest’ultimo, ai**

sensi dell'art. 571 c.p.c. potrà essere solo un procuratore legale (avvocato) munito di procura speciale (*art. 517 c.p.c. primo comma: ognuno tranne il debitore è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'articolo 579 ultimo comma*). La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine ai sensi dell'art. 12, comma 4, quarto periodo del D.M. n.32 del 26 febbraio 2015.

**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, a favore del soggetto che sottoscrive l'offerta, ai sensi dell'art. 12, comma 5, ultimo periodo D.M. n.32 del 26 febbraio 2015*) 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 D.M. n.32 del 26 febbraio 2015*) **sarà concretamente operativa.**

Il presentatore, titolare della pec ordinaria, dopo aver compilato il modulo web 'Offerta telematica', firma il file XML dell'offerta completa di tutti gli allegati il quale prenderà la forma di "offertaintegrale.xmlp7m".

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 di Giustizia.



\*\*\* \*\*

**L'OFFERTA D'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 febbraio 2015;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale di beni, gli estremi del documento di identità e del codice fiscale del coniuge, che dovrà anche essere allegato, salva la facoltà di deposito successivo all'esito di aggiudicazione e prima del versamento del saldo prezzo; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge escluso, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c, 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 PEC (*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 in qualità di legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica) dovrà essere allegato certificato della C.C.I.A.A., dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, ovvero la procura e la delibera che giustifichi i poteri;
- l'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.;

**L'offerta di acquisto deve inoltre contenere:**

- 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 potrà essere inferiore all'offerta minima ammissibile (pari al 75% del prezzo base d'asta);
- il termine per il versamento del saldo prezzo (**detto termine, soggetto a sospensione feriale, non potrà essere superiore a 120 - centoventi - giorni dalla dall'aggiudicazione; in caso di omessa indicazione del termine o nel caso in cui nell'offerta venga indicato un termine superiore a 120 (centoventi) giorni, lo stesso sarà comunque da considerarsi come nel termine massimo di 120 (centoventi) 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 sia 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, ossia, 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 del 26 febbraio 2015 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 del 26 febbraio 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) effettuato 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). Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale dei beni è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. allegandola all'offerta;
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e la delibera;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine, della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta, come specificato al punto 3 delle sopraindicate 'PRECISAZIONI';
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet [www.tribunalemassa.it](http://www.tribunalemassa.it), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- L'offerente dovrà provvedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica o, nel caso di impossibilità per problemi informatici, potrà acquistare ed inserire, scansionandolo, tra gli allegati copia dello stesso.
- L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo bene oggetto di vendita, in caso di aggiudicazione definitiva, come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

\*\*\* \*\*

## CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma **pari ad almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente bancario intestato a "TRIB DI MASSA PROC 99/19 RG ESC/O

TOLINI LAURA V ROMA 9” al seguente IBAN IT25Q0617524510000082575280, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto.

**Il bonifico, con causale “Tribunale di Massa procedura esecutiva immobiliare R.G. 99/2019 - cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l’accredito in tempo utile per le determinazioni sull’ammissibilità dell’offerta; in particolare, si precisa che, qualora nel giorno fissato per la verifica dell’ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, il sottoscritto professionista delegato non riscontri l’accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l’offerta sarà considerata inammissibile.**

In caso di mancata aggiudicazione e all’esito dell’avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l’importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari: la restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione da eseguirsi nel termine di due giorni lavorativi, con la precisazione che - nel caso in cui l’offerente sia ammesso alla gara - il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all’esito dei rilanci.

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

\*\*\* \*\*

## **ESAME DELLE OFFERTE**

L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara sarà effettuato tramite il portale **[www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)**. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all’orario dell’udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all’udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l’area riservata del sito **[www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)**, accedendo alla stessa, almeno 30 minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita, con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute 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 del 26 febbraio 2015).

#### **IN CASO DI UNICA OFFERTA AMMISSIBILE**

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta ammissibile:

- se l'offerta è 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, comunque nei limiti dell'ammissibilità della stessa, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato salvo che, in primo luogo, il professionista delegato ritenga esservi seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete; in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso il professionista delegato pronuncerà un nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione; nel secondo caso invece procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

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

**Il professionista procederà ad avviare la gara telematica con modalità SINCRONA.**

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte ammissibili il professionista delegato procederà a dare avvio alla **gara telematica con modalità sincrona sul prezzo offerto più alto** secondo il sistema dei plurimi rilanci, anche in presenza di due o più offerte di medesimo importo. La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste ed il vaglio di ammissibilità delle offerte contenute in esse; 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 abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, ferma restando la volontà di partecipare o meno). In particolare, i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento, che non potranno essere inferiori ad € 2.000,00 (euro duemila/00), tramite la propria area riservata del portale del gestore della vendita telematica.

**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 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 all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non vengano formulate offerte in aumento in fase di gara, dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente do aderire alla stessa) 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'sito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non vengano formulate offerte in aumento in fase di gara, dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente do aderire alla stessa) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il bene non verrà aggiudicato ma il professionista 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 lunedì 16 gennaio 2023 alle ore 12:30 ove, disporrà in ordine ai futuri esperimenti di vendita secondo le direttive impartite nell'ordinanza di vendita e delega.

**SI PRECISA:**

- che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione



**potrà comunque essere disposta in suo favore;**

- che nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministro della Giustizia ai sensi dell'art. 15 primo comma, D.M. n. 32 del 26 febbraio 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 del 26 febbraio 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 **assegno circolare non trasferibile intestato a "TRIB DI MASSA PROC 99/19 RG ESC/O TOLINI LAURA V ROMA 9"**. Come previsto dall'art. 585 comma 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, di cui dovrà dare esplicita comunicazione a professionista delegato; in tal caso il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito

mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "TRIB DI MASSA PRO 99/19 RG ESC/O TOLINI LAURA V ROMA 9".

È opportuno specificare che **il termine di versamento del saldo prezzo (soggetto a sospensione nel periodo feriale) non potrà comunque essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione** anche nel caso in cui sia stata omessa la indicazione dello stesso nell'offerta o sia stato indicato un termine maggiore.

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 7, 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. Si precisa che se il prezzo ricavato 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 ricavato dalla nuova vendita, unito alla cauzione confiscata, sia invece inferiore a quello conseguito nella vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto anche al pagamento della differenza, a sensi del secondo comma dell'art. 587 c.p.c., tra il prezzo di aggiudicazione della vendita precedente e quello della nuova vendita unito alla cauzione confiscata.

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

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, assumendosi i relativi obblighi, purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi 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 massimo di 120 (centoventi) giorni dall'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.

\*\*\* \*\*

**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 Tolini Laura e possono visionare il compendio pignorato contattando sempre la sottoscritta, nominata altresì Custode Giudiziario, C.F. TLN LRA 83C63 B832C, con studio in Carrara, Via Roma n. 9 (Email lauratolini@virgilio.it - pec: lauratolini@pec.it - Tel. 0585 776488 - cell. 338 9727738).

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale e più precisamente al Piano primo Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Palazzo di Giustizia sito in Massa Piazza De Gasperi n. 1 è attivo uno **SPORTELLINO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE "GRUPPO EDICOM SRL"** tel. 0585 488132 operativo dalle ore 15:00 alle ore 17:00 nei giorni di martedì e giovedì e dalle ore 8:00 alle ore 12:00 del venerdì.

La partecipazione alla vendita implica:

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

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

- pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia, in area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche";
- pubblicazione sui siti internet: **www.asteannunci.it** e relativi servizi correlati (oltre al servizio GPS Aste, Gestionale Aste e mail target) - **www.asteavvisi.it** – **www.rivistaastegiudiziarie.it** e relativa sezione Aste Giudiziarie del Tribunale di Massa - **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 (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);
- servizio "Gestionale Aste" con inserimento dell'avviso di vendita sui principali portali internet immobiliari privati.

Massa 21 ottobre 2022

Il Professionista Delegato

