TRIBUNALE DI MASSA

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 107/2016

Giudice Esecuzioni: Dott.ssa Elisa Pinna

Custode Giudiziario: Dott. Marco Pio Lavaggi

Delegato alla vendita: Dott. Marco Pio Lavaggi

Il sottoscritto Dott. Marco Pio Lavaggi, con studio in Carrara (MS) fraz. Marina, via Ingolstadt, 12, (tel. 0585788143; fax 0585/774231; mail: marcolavaggi@studioelabor.it; pec: marcolavaggi@studioelabor.it; pec: marcolavaggi@studioelabor.it; pec: <a href="marcopio.lavaggi@studioelabo

AVVISA

che il giorno <u>LUNEDì 22 OTTOBRE 2018 ALLE ORE 08,30</u> 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 asincrona tramite la piattaforma <u>www.garavirtuale.it</u>, dei seguenti beni immobili <u>SITI NEI COMUNI DI FIVIZZANO E VILLAFRANCA IN LUNIGIANA</u>, meglio descritti 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. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

1) COMUNE DI FIVIZZANO (MS):

LOTTO UNICO: PREZZO BASE EURO 12.482,00

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE (PARI AL 75% DEL PREZZO

BASE): EURO 9.361,50

Offerta minima in aumento: Euro 1.000,00.

Descrizione:

- Diritto della piena proprietà di Fabbricato ad uso residenziale sito in Via Borgo Grande n. 1 - Loc. Cortila - Gragnola - Comune Fivizzano (MS) e costituito da due unità immobiliari, distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Fivizzano - Sez. Gragnola al Fg. 4, part. 400, - categoria A/5,

- Classe 2, Consistenza 4 vani, Sup. Catastale Totale 63 mq. Totale escluse aree scoperte 63 mq., Rendita € 128,08, e al Fg. 4, part. 401 categoria A/5, Classe 2, Consistenza 4 vani, Rendita € 128,08. L'immobile, adibito ad uso residenziale, è disposto su tre livelli ed è costituito da: cantina al piano interrato; cucina, sala, pranzo, disimpegno-vano scala al piano terra; tre camere e disimpegno-vano scala al piano primo.
- Diritto della piena proprietà di Terreni di varia natura in adiacenza all'abitazione, per una superficie complessiva di 82 mq., distinti al Catasto Terreni del Comune di Fivizzano Sez. Gragnola al: Fg. 4, part. 395 qualità BOSCO CEDUO, Classe 3, Consistenza 38 MQ., RD: € 0,01 − RA: € 0,01; Fg. 4, part. 396 qualità BOSCO CEDUO, Classe 3, Consistenza 24 MQ., RD: € 0,01 − RA: € 0,01; Fg. 4, part. 398 qualità PASCOLO ARB., Classe 1, Consistenza 20 MQ., RD: € 0,02 − RA: € 0,01. Sul terreno alla particella n. 398 insiste un piccolo fabbricato in pietra allo stato di rudere edificato su due piani. La striscia di terreno alla particella n. 399 (si veda l'estratto di mappa in allegato al n. 3), compresa tra l'abitazione ed i terreni di proprietà, costituisce passaggio comune con i proprietari della particella n. 403, che vi possono accedere per raggiungere una cantina al piano interrato della loro proprietà.

L'immobile risulta libero.

La relazione peritale del CTU arch. Livia Mascagna specifica, tra l'altro, quanto segue: "Gli immobili oggetto di esecuzione consistono in un fabbricato adibito a civile abitazione disposto su tre piani e terreni di esigua estensione in adiacenza all'abitazione, su uno dei quali insiste un piccolo fabbricato in pietra edificato su due piani, ormai ridotto allo stato di rudere, adibito a suo tempo a ricovero attrezzi. Il mappale n. 399 (si veda l'estratto di mappa in allegato al n. 4) compreso fra l'abitazione ed i terreni della medesima proprietà, costituisce passaggio comune con i proprietari del mappale n. 403, i quali possono transitare sullo stesso mappale n. 399 per raggiungere una cantina al piano interrato della loro proprietà; al momento del soprallugo il "viottolo" di cui sopra è risultato inagibile per la presenza di numerosi cespugli di rovi. All'abitazione, in aggregazione al piccolo borgo di Cortila, si accede

dall'antistante aia-area rurale attraverso due distinti ingressi, corrispondenti ai due mappali n. 400 e 401 in cui è suddiviso il fabbricato. La stessa abitazione è composta al piano interrato da un vano adibito a cantina; al piano terra da tre vani (cucina, pranzo, sala) e vano disimpegno-scala con sottoscala e al piano primo da tre vani (camere) e vano disimpegno-scala.

Per meglio comprendere la distribuzione interna dell'immobile in esecuzione si vedano in allegato le planimetrie redatte dalla sottoscritta in seguito ai rilievi effettuati durante i sopralluoghi. Riguardo alle condizioni generali dell'immobile, così come dimostrato dalla documentazione fotografica in allegato, si fa presente che lo stesso si presenta in grave stato di degrado con solai pericolanti, numerose crepe nelle pareti, infissi esterni notevolmente danneggiati; in proposito si riferisce che per il fabbricato è stata infatti emessa dal Comune di Fivizzano Ordinanza di Inagibilità (in allegato alla presente al n. 6) anche in seguito ad eventi sismici che hanno ulteriormente aggravato il già presente stato di degrado dell'immobile. Per quanto sopra non è stato possibile accedere al piano primo; si è proceduto solamente al sopralluogo del piano terra, constatando la presenza di pavimentazioni disconnesse e intonaci in parte distaccati; nel vano adibito a cucina è stata rilevata la presenza di un camino. La suddetta descrizione del bene risale al momento della stesura della perizia

estimativa e relative modifiche/integrazioni.

Oneri condominiali: Il fabbricato non è gestito da amministrazione condominiale.

2) COMUNE DI VILLAFRANCA IN LUNIGIANA

- <u>LOTTO N. 1</u>: PREZZO BASE EURO 116.402,00 OFFERTA MINIMA PRESENTABILE (PARI AL 75% DEL PREZZO BASE): EURO 87.301,50

Offerta minima in aumento: Euro 2.000,00.

Descrizione:

- Diritto della piena proprietà di abitazione civile-rurale sita in Via dell'Ara n. 4 - Loc. Fornoli - Comune di Villafranca in Lunigiana (MS), distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca in Lunigiana al Fg. 27, part. 658 - categoria A/6, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Sup.

Catastale Totale 116 mq. Totale escluse aree scoperte 112 mq., Rendita € 69,72.

- Diritto della piena proprietà di Terreni di varia natura e Fabbricato Rurale in adiacenza alla part. n. 658, distinti al Catasto Terreni del Comune di Villafranca in Lunigiana (MS) al: Fg. 27, part. 647 - qualità PRATO ARBOR., Cl. 2, Consistenza 800 mq., RD: € 1,65 − RA: € 1,03; Fg. 27, part. 657 - qualità SEMIN. ARBOR., Cl. 3, Consistenza 251 mq., RD: € 0,58 − RA: € 0,26; Fg. 27, part. 887 - qualità PRATO ARBOR., Cl. 2, Consistenza 452 mq., RD: € 0,93 − RA: € 0,58; Fg. 27, part. 888 - qualità PRATO ARBOR., Cl. 2, Consistenza 448 mq., RD: € 0,93 − RA: € 0,58; Fg. 27, part. 889 - qualità PRATO ARBOR., Cl. 2, Consistenza 92 mq., RD: € 0,19 − RA: € 0,12; Fg. 27, part. 890 - qualità SEMIN. ARBOR., Cl. 3, Consistenza 300 mq., RD: € 0,70 − RA: € 0,31; Fg. 27, part. 891 - qualità SEMIN. ARBOR., Cl. 3, Consistenza 206 mq., RD: € 0,48 − RA: € 0,21; Fg. 27, part. 659 - qualità FABBRICATO RURALE, Consistenza 22 mq.

Nota – Si fa presente che il fabbricato alla particella n. 658 (cat. A/6, consistenza 4,5 vani, P.T.) e il Fabbricato Rurale alla particella n. 659, al momento del sopralluogo, sono risultati demoliti perché pericolanti, così come dichiarato dal legale rappresentante

L'immobile risulta libero.

La relazione peritale del CTU arch. Livia Mascagna specifica, tra l'altro, quanto segue: "Gli immobili oggetto della presente, situati in zona collinare con particolare vista panoramica nella località di Fornoli, nel Comune di Villafranca in Lunigiana, sono costituiti da terreni in parte edificabili e in parte destinati ad aree agricole periurbane. Come già evidenziato in precedenza il Fabbricato Rurale al mapp. n. 659 ed il Fabbricato adibito a civile abitazione al mapp. n. 658, sono stati da tempo demoliti perché ormai pericolanti. Il lotto in questione risulta dunque un ampio appezzamento di terreno formato da più particelle per un totale di circa 2.671 mq. L'area edificabile per la quale lo strumento Urbanistico del Comune di Villafranca

in Lunigiana prevede una destinazione ad Edilizia di tipo Bifamiliare, è quella posta più ad est in prossimità del centro abitato della Località di Fornoli. Nella zona in oggetto è ammessa la nuova costruzione esclusivamente di 2 (due) nuovi alloggi che potranno essere realizzati con la formazione di uno o più fabbricati di tipo mono familiare, oppure un alloggio di tipo bifamiliare. Fanno parte di detta area le particelle ai nn. 657 – 658 – 659 – 890 e 891 per un totale di circa 879 mq. La rimanente area a destinazione agricola, ubicata verso ovest, è costituita dalle particelle ai nn. 647 – 887 – 888 – 889 per un totale di circa 1.792 mq.

La suddetta descrizione del bene risale al momento della stesura della perizia estimativa e relative modifiche/integrazioni.

Oneri condominiali: Il fabbricato non è gestito da amministrazione condominiale.

- <u>LOTTO N. 2</u>: PREZZO BASE EURO 300.000,00 OFFERTA MINIMA PRESENTABILE (PARI AL 75% DEL PREZZO BASE): EURO 225.000,00

Offerta minima in aumento: Euro 5.000,00.

Descrizione:

- Diritto della piena proprietà di Locali di deposito edificati su due piani siti in Via della Vigna Loc. La Vigna Comune di Villafranca in Lunigiana (MS), distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca in Lunigiana al: Fg. 15, part. 817, sub. 1 Piano T, categoria C/2, Classe 3, Consistenza 20 mq., Sup. Catastale 25 mq., Rendita € 56,81; Fg. 15, part. 817, sub 2 Piano 1, categoria C/2, Classe 3, Consistenza 21 mq., Sup. Catastale 25 mq., Rendita € 59,65.
- Diritto della piena proprietà di Terreno edificabile in adiacenza alla part.
 n. 817, distinto al Catasto Terreni del Comune di Villafranca in Lunigiana (MS) al: Fg. 15, part. 818 qualità SEMIN. ARBOR., Cl. 3, Consistenza 3.725 mq., RD: € 8,66 RA: € 3,85.

Superficie complessiva di circa mq 3.750,00

L'immobile risulta libero.

La relazione peritale del CTU arch. Livia Mascagna specifica, tra l'altro,

quanto segue: "Gli immobili oggetto della presente, situati in zona collinare a brevissima distanza dal centro abitato di Villafranca in Lunigiana nella località La Vigna, nel medesimo comune Comune, sono costituiti da un terreno ed un piccolo manufatto in stato di abbandono edificato su due piani su di una superficie di ca. 25 mq., entrambi edificabili. Il lotto in questione risulta dunque un ampio appezzamento formato da due particelle per un totale di circa 3.750 mq. Per l'area edificabile in oggetto lo strumento Urbanistico del Comune di Villafranca in Lunigiana prevede una destinazione ad Edilizia di tipo plurifamiliare, per la quale è ammessa la nuova edificazione sempre soggetta a Piano Unitario d'Intervento Convenzionato. In proposito di quanto sopra si fa presente che il lotto per il quale il Comune di Villafranca prevede la stipula di Convenzione, ricomprende, oltre alle particelle nn. 817 e 818 oggetto della presente, anche il terreno in adiacenza distinto alla particella n. 300 che non risulta di proprietà della esecutata (si vedano in proposito l'estratto di mappa in allegato al n. 3 e l'estratto del PRG in allegato al n. 5 - Allegati Lotto n. 2). Al fine dunque di poter realizzare quanto previsto dallo Strumento Urbanistico del Comune di Villafranca è condizione necessaria e sufficiente anche l'acquisto o eventuale accordo con la proprietà del suddetto mappale n. 300, tutto quanto al di fuori della presente procedura esecutiva. Per ulteriori chiarimenti in merito si veda quanto specificato al punto 7.2. 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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

DISCIPLINA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA

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, tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dal portale del Gestore della vendita Edicom Finance srl 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".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno antecedente a quello della udienza di vendita sopra indicata. Dato che il termine per la presentazione delle offerte deve essere un giorno non festivo (con esclusione del sabato), nel caso specifico, il termine ultimo per le offerte è da intendersi <u>le ore 12,00 di venerdì 19 Ottobre 2018</u>.

L'offerta ed i relativi documenti allegati dovranno essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapyp.dgsia@giustiziacert.it.

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, 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).

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 26.2.2015;
- se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, 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;
- 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 del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- 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;
- 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 al soggetto che effettua l'offerta quest'ultima 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. 12, comma 4 del D.M. n. 32/2015;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet <u>www.tribunalemassa.it</u>, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma <u>prima</u> del versamento del saldo prezzo;

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 Procedura Esecutiva Immobiliare R.G. 107/2016 al seguente IBAN: IT85B0617513602000081797380 tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale <u>"Tribunale di Massa procedura esecutiva immobiliare R.G. 107/2016 cauzione"</u>, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente (che deve essere un giorno non festivo con esclusione del sabato), l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad \in 16,00) in modalità telematica. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

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 <u>www.garavirtuale.it</u>. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita

telematica, sopra indicati.

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

Si precisa:

- che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.
- Che nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministro della Giustizia ai sensi dell'art. 15 primo comma, D.M. n° 32/2015, l'offerta sia formulata mediante invio all'indirizzo a messo 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;

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona 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.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno 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 online 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 avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 22/10/2018 al 29/10/2018, e terminerà alle ore 12:00 del giorno di scadenza. L'inizio e la scadenza della predetta gara coincideranno con giornate lavorative secondo il calendario delle festività nazionali ed escluso il sabato;

Extra Time / Prolungamento Gara: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro il termine massimo in ogni caso di 8 (otto) prolungamenti e, quindi, per un totale di DUE ORE.

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, 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 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 22 Ottobre 2018 ore 08.30, ove, disporrà in ordine ai futuri esperimenti di vendita secondo le direttive impartite nell'ordinanza di vendita e delega.

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: **Tribunale di Massa procedura esecutiva immobiliare R.G. 107/2016**. 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 "**Tribunale di Massa Procedura Esecutiva Immobiliare R.G. 107/2016". Detto termine (soggetto a sospensione nel periodo feriale) non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione e in caso di omessa indicazione dello stesso, comunque nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.**

Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, 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.

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

*** *** ***

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.

*** *** *** ***

Si informa inoltre che giusta delega dell'Illmo Sig. Giudice delle Esecuzioni, il sottoscritto Dott. Marco Pio Lavaggi è stato altresì nominato custode giudiziario dei beni oggetto di vendita in sostituzione al debitore e che per informazioni, oltre che per visionare il compendio pignorato, è possibile rivolgersi al sottoscritto professionista delegato e custode giudiziario Dott. Marco Lavaggi, tel. 0585784796 – fax

0585774231 - mail: marcolavaggi@studioelabor.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 uno SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE "GRUPPO EDICOM SRL" tel.: 0585 488132 dedicato all'assistenza in loco per le fasi di registrazione all'area riservata della piattaforma di gestione della vendita telematica e per la compilazione dei documenti necessari per partecipare alla gara telematica, dalle ore 9.00 alle ore 12.30 tutti i giorni non festivi (escluso il sabato), e presso cui potrà anche essere acquistato un kit di firma digitale, per coloro che non ne fossero in possesso.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando staff vendite al seguente recapito telefonico: 0585 488132

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:30.

La partecipazione alla vendita implica:

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

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

- pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia, in area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche";
- pubblicazione sui siti internet: www.asteannunci.it e relativi servizi correlati (oltre al servizio GPS Aste, Gestionale Aste e mail target) www.asteavvisi.it www.rivistaastegiudiziarie.it e relativa sezione Aste Giudiziarie del Tribunale di Massa 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;
- free press "Rivista aste giudiziarie Tribunale di Massa" free press "Rivista delle aste giudiziarie edizione Lombardia";
- redazione di scheda informativa su "canale aste" web TV www.canaleaste.it;
- servizio "Gestionale Aste" con inserimento dell'avviso di vendita sui principali portali internet immobiliari privati.

Massa, 27.06.2018

Il Professionista Delegato

Dott. Marco Pio Lavaggi