

**STUDIO LEGALE**  
AVV. ANNALISA NICOLAI  
Via Roma n. 7 Carrara (MS)

**TRIBUNALE DI MASSA**

**Procedura esecutiva immobiliare Rg. 70/2016 + 155/2016**

**Giudice: Dr. Elisa Pinna**

**Custode Giudiziario: Avv. Annalisa Nicolai**

**Delegato alla vendita: Avv. Annalisa Nicolai**

\*\*\*\*\*

**La sottoscritta avv. Annalisa Nicolai**, C.F.: NCLNLS71S50B832V con studio in Carrara, Via Roma n° 7 (tel. 0585/73640 fax- 1782754320-cell 347/6218313) mail: [annalisanicolai@gmail.com](mailto:annalisanicolai@gmail.com), PEC [avvannalisanicolai@cnfpec.it](mailto:avvannalisanicolai@cnfpec.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 **22 ottobre alle ore 12.30**, 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 [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. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

**LOTTO UNICO**

**Prezzo base: € 723.000,00 (Euro settecentotrentemila/00),**

**Offerta minima: € 542.250,00**

**(Euro cinquecentoquarantaduemiladuecentocinquanta/00) pari al 75% del prezzo base.**

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

**Rilancio minimo in caso di eventuale gara: € 10.000,00 (euro diecimila/00).**

## DESCRIZIONE LOTTO

Diritti di piena proprietà su fabbricato adibito ad uso di civile abitazione con accessori (patio con camino e forno, pergolato adibito a posti auto) e corte pertinenziale annessa, sito in Comune di Pontremoli, loc. La Colombaia-Casa Corvi n. 2. Il fabbricato è del tipo “villa unifamiliare” che si sviluppa su due piani fuori terra di cui uno mansardato oltre ad uno parzialmente interrato e composto da:

a piano terra un ampio ingresso, sul quale si affaccia sul lato levante un soggiorno di ragguardevoli dimensioni, una cucina con sala da pranzo oltre ad un bagno con antibagno ed una scala di accesso ai piani, il tutto corredato da porticati lato levante e strada. Sul lato ponente del piano terra si sviluppa la zona notte, composta da quattro camere da letto tutte dotate di bagno privato, un disimpegno e sul lato strada è presente una terrazza parzialmente coperta.

A piano primo (mansardato) al quale si accede tramite scala semicircolare si trova una camera da letto con bagno privato, un soggiorno ed uno studio/libreria, il tutto corredato da una terrazza coperta lato strada.

Al piano seminterrato, oltre al garage posto a nord, si trovano diversi locali a destinazione differente; nel lato nord-ovest troviamo una cucina con ripostiglio, una camera da letto, un bagno ed un disimpegno, un locale caldaia oltre ad un locale ripostiglio con legnaia annessa; sul lato nord est sono allocate una vasta taverna con cucina, due ripostigli/cantina e una sauna; nella parte centrale è posizionata la scala di collegamento con il piano terra oltre ad un disimpegno, un bagno e una lavanderia, il tutto oltre scannafossi sui lati monte, levante e ponente.

Formano corredo dell’abitazione anche un manufatto in struttura lignea adibito a patio con camino e forno posto sul lato nord del lotto ed un recinto coperto adibito a cuccia per il cane, oltre a tettoia. In prossimità di tale manufatto insite un locale adibito a tettoia, rimessa/cantina realizzato in assenza di titolo abilitativo, per il quale si riscontra la non legittimità dal punto di vista edilizio e urbanistico e neppure sanabile a causa della mancanza delle distanze legali. Risulta inglobato nella proprietà anche un “fosso demaniale” relativamente al quale non sono state rintracciate pratiche e/o notizie. Sempre sul terreno circostante insiste anche un traliccio dell’alta tensione di ragguardevole portata della tensione di 132 Kv n° F104 della linea ferroviaria Pontremoli.

## **DATI CATASTALI**

Il compendio pignorato risulta identificato come segue all'Agenda del Territorio di Massa-Carrara – Catasto dei Fabbricati del Comune di Pontremoli:

- Foglio 158, particella 480, sub. 1, categoria A/7, classe 2, consistenza 20 vani, rendita €. 2.788,87, superficie totale 553 mq;
- Foglio 158, particella 480, sub. 2, categoria C/6, classe 9, consistenza 49, rendita €. 164,49;

Al Catasto Terreni del Comune di Pontremoli:

- Foglio 158, particella 430, qualità semin arbor, sezione censuaria Pontremoli, classe 2, superficie catastale 221, reddito dominicale: € 0,68, reddito agrario: € 0,34;
- Foglio 158, particella 431, qualità semin arbor, sezione censuaria Pontremoli, classe 2, superficie catastale 94, reddito dominicale: € 0,29, reddito agrario: € 0,15;
- Foglio 158, particella 591, qualità semin arbor, sezione censuaria Pontremoli, classe 1, superficie catastale 147, reddito dominicale: € 0,61, reddito agrario: € 0,30.

## **SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE:**

Dal punto di vista catastale sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1 diversa distribuzione degli spazi interni a tutti i piani, con murature ed aperture interne poste in maniera differente rispetto a quanto progettato;

2 modifiche esterne comprendenti: diversa distribuzione della forometria sul lato ponente a piano terra; modifiche prospettiche sui lati sud, ponente e nord a piano primo e sottotetto;

3 cambio di utilizzo dei locali accessori (sottotetto) in luogo di locali adibiti a camera con bagno;

4 al piano seminterrato, utilizzo ad uso abitativo degli spazi legittimamente realizzati come accessori (dispensa-cantina-legnaia-ripostigli) ai sensi del titolo abilitativo, previa realizzazione di cucine, soggiorno, camera da letto e sauna, atte a garantire la continua permanenza nei locali accessori;

5 realizzazione di vani interrati, adibiti a cantina/legnaia e bagno, al di fuori della sagoma del fabbricato fuori terra, nonché lieve modifica dello scannafosso sul lato ponente;

6 patio esterno, con struttura lignea, distaccato dal fabbricato principale e posto sul lato ponente della proprietà erroneamente rappresentato;

7 tettoia in struttura metallica, posta sul lato ponente-monti della proprietà;

8 il tipo mappale per fusione n. 26100 del 20/06/1990 con variazione d'ufficio del 16/06/1995 in atti dal 16/06/1995 (n. 1313.1/1995) è stato reso inidoneo;

9 la ditta catastale così come riportata in banca dati al catasto terreni e al catasto urbano non è corretta, pertanto necessita di presentazione di nuove volture catastali a rettifica delle precedenti per allineamento ditta corretta;

### **Conformità edilizia**

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

1 nell'unità articolata tra il piano seminterrato, terra, primo e sottotetto, risultano difformità rispetto a quanto licenziato e rappresentato negli elaborati grafici, difformità consistenti in diversa distribuzione degli spazi interni ed esterni con murature ed aperture interne posizionate in maniera differente rispetto a quanto licenziato;

2 al piano primo sottotetto, diversa destinazione d'uso dei locali attualmente adibiti a camera da letto e bagno in luogo dei ripostigli assentiti; dette opere risultano non sanabili ai sensi delle vigenti norme urbanistiche, mancando dei requisiti igienico-sanitari (H. media 2.40 ml) e pertanto da ripristinarsi alla condizione legittima preesistente l'abuso;

3 al piano seminterrato, utilizzo ad uso abitativo degli spazi legittimamente realizzati come accessori (dispensa-cantina-legnaia-ripostigli) ai sensi del titolo abilitativo, previa realizzazione di cucine soggiorno, camera da letto e sauna, atte a garantire la continua permanenza nei locali accessori, oltre alla realizzazione di incremento della superficie di piano con realizzazioni di vani adibiti a cantina/legnaia e bagno, al di fuori della sagoma del fabbricato fuori terra; dette opere risultano non sanabili, in quanto in contrasto con le vigenti norme tecniche di attuazione previste dal piano e pertanto da ripristinarsi alla condizione legittima preesistente l'abuso.

4 nella pertinenza esterna del fabbricato è presente un ricovero auto (pergolato/fresco auto in struttura metallica) posizionato in prossimità del cancello carraio posto sul vertice lato sud est della proprietà; detto manufatto, realizzato in assenza di titolo abilitativo, ricade all'interno della fascia di rispetto dell'elettrodotto (linea ferroviaria Pontremoli-Borgotaro) lo stesso risulta non sanabile ai sensi delle vigenti norme urbanistiche e pertanto da rimuovere, ripristinando lo stato preesistente.

5) patio esterno, con struttura lignea, distaccato dal fabbricato principale e posto sul lato ponente della proprietà, oggetto di domanda di sanatoria ai sensi della legge 724/94 protocollo nr. 2262 pratica in corso di definizione per carenza documentazione, sulla quale però l'Ufficio

Comunale preposto comunicava in data 15.05.2017 (informalmente via e-mail) che il rilascio necessario del parere dell'ente terzo, sarebbe difficilmente ottenibile.

6) piante sotto il traliccio con tende ed arredi da giardino: tali opere non possono essere sanate e devono essere rimosse quanto prima costituendo le stesse, oltre che illecito edilizio, anche pericolo per le persone che vi dimorano.

7 cancelli e recinzioni: questa opera potrebbe essere legittimata con presentazione di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 209 L. R. 65/2015, previa acquisizione dei pareri previsti quali TERNA e RFI per la linea elettrica, oltre all'Ente preposto alla tutela di Fossi e Canali.

Le suddette opere limitatamente alle opere interne ed esterne del fabbricato principale esclusi i cambi di utilizzo dei vani interni (sottotetto) con altezze inferiori minime previste dal regolamento edilizio locale, quelli nel piano seminterrato, escluse le addizioni volumetriche interne ed esterne, risultano assentibili a norma del regolamento urbanistico vigente e pertanto sanabili, previa presentazione di Attestazione di conformità/domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L.R.T. 65/2014 art. 209 e quant'altro necessario all'ottenimento di tutti i pareri preventivi, nonché tutti i vincoli preordinati.

### **Pratiche edilizie**

- 1- Concessione edilizia n. 6324 del 17/04/1982- pratica edilizia n. 1547 e successive varianti; realizzazione fabbricato monofamiliare di civile abitazione.
- 2- Variante n. 5844 del 17/03/1987, presentata in data 07/07/1986 alla C.E. n. 6324 del 17/04/1982-pratica edilizia n. 1547.
- 3- Autorizzazione edilizia nulla osta in sanatoria n. 340 del 01/02/1994- pratica edilizia n. 1547.
- 4- Autorizzazione edilizia n. 341 del 03/08/1994- pratica edilizia n. 1547.
- 5- Autorizzazione edilizia n. 3058 del 1996-pratica edilizia n. 1547.
- 6- Condonò edilizio protocollo n. 2262 del 01/03/1995-pratica edilizia n. 70.

Il fabbricato non è dotato di certificazione degli impianti elettrico, idro-termico, né di attestato di prestazione energetica. Non è presente il certificato di abitabilità, né di agibilità.

**Disponibilità del bene:** l'immobile è in corso di liberazione.

### **Vincoli e oneri giuridici**

Atti di asservimento urbanistico:

Convenzione di Lottizzazione (P.L.D.) "Valle Fiorita" Vice Segretario Generale-Comune di Pontremoli in data 05/07/1977 ai nn. 1468 registrato a Aulla (MS) in data 11/07/1977 ai nn. 1203 iscritto/trascritto a Massa (MS) in data 26/07/1977 ai nn. /3595;

Nota: Convenzione di lottizzazione (P.L.D.) "Valle Fiorita" stipulata con il Comune di Pontremoli, con atto in forma pubblica amministrativa ricevuto dal Vice Segretario Generale con Atto repertorio n. 1468 del 05/07/1977, registrato ad Aulla il 11/07/1977 al n. 1203 del n. 1203 del vol. 136 e trascritto a Massa il 26/07/1977 all'art. 3595.

**Confini:** Le unità immobiliari (mapp. 480, sub.1, 2 e mapp. 430, 431) confinano: verso sud, con pubblica via Casa Corvi; verso ovest con beni di cui ai mappali 602 e 591; verso nord, con beni di cui ai mappali 591, 743, 635; verso est con i beni di cui al mappale 437, canale e mappali 429, 491; salvo se altri o variati. L'unità immobiliare identificata dal mappale 591 confina con: verso sud, con mappale beni di cui al mappale 480; verso ovest con beni di cui ai mappali 602 e 694; verso nord, con beni di cui ai mappali 694, 743; salvo se altri o variati.

Per una migliore descrizione si rimanda alla perizia e ai successivi aggiornamenti depositati in atti.

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.

L'immobile viene venduto libero 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 19 ottobre 2018.**

L'offerta ed i relativi documenti allegati dovranno essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **[offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.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, 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).

### **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 minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice;
  - se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e la delibera;

- 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 [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 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 **"TRIBUNALE DI MASSA PROC. NR 70/16 E 155/16 RGE"** al seguente **IBAN IT33S0617524510000082526780**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale "Tribunale di Massa procedura esecutiva immobiliare R.G. 70/16 E 155/16 cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno 19 OTTOBRE 2018.**

**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 € 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 [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 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 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 avrà la durata di 6 (sei) giorni lavorativi, 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 12.30**, 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 proc. NR. RGE 70/16 E 155/16”**. 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 Proc. NR 70/16 E 155/16 R.G.E.”**; **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 precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, pagando al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere adotte 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.

\*\*\* \*\*

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode e Professionista Delegato, Avv. Annalisa Nicolai, CF NCLNLS71S50B832V, con studio in Carrara, Via Roma n. 7 (Email [annalisanicolai@gmail.com](mailto:annalisanicolai@gmail.com) Tel.: 0585-73640-3476218313).

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: 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](http://www.asteannunci.it) e relativi servizi correlati (oltre al servizio GPS Aste, Gestionale Aste e mail target) - [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it)–[www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) e [www.tribunalemassa.it](http://www.tribunalemassa.it);
- pubblicazione dell'avviso d'asta per estratto :
- Quotidiano “La Nazione edizione di Massa-Carrara”, nelle pagine locali dedicate alle vendite giudiziarie del Tribunale di Massa;
- Quotidiano “Il Sole 24 ore” pagina nazionale dedicata al Tribunale di Massa (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, 20 /06 / 2018

Il Professionista Delegato

Avv. Annalisa Nicolai

