

# TRIBUNALE DI MASSA

**Procedura esecutiva immobiliare Rge 25/2015**

**Giudice - Dr. Elisa Pinna**

**Custode Giudiziario - Dott. Simone Torre**

**Delegato alla vendita - Dott. Simone Torre**

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto, dott. Simone Torre C.F. TRR SMN 74M22 B832G con studio in Massa, Via Massa Avenza n. 223 (tel. 0585/43273 fax 0585/43950) mail: [dott.simonetorre@gmail.com](mailto:dott.simonetorre@gmail.com) PEC [simone.torre@legalmail.it](mailto:simone.torre@legalmail.it) nella qualità di professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta delega del Giudice dell'Esecuzione, al compimento delle operazioni di vendita nella procedura di cui in epigrafe,

## **AVVISA**

che il giorno **16/11/2018 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: € 72.465,75**

**Offerta minima: € 54.349,32** pari al 75% del prezzo base.

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

**Rilancio minimo di gara:** € 2.000,00

**IBAN IT 75E0617513602000081801480**

### **DESCRIZIONE LOTTO:**

Diritti della piena proprietà in ragione di 1/1 con tutti i diritti e pertinenze, servitù attive e passive su della piena proprietà su unità immobiliare con ingresso indipendente di tre piani fuori terra di circa 240 mq, con due corti pertinenziali esclusive, così composto; al piano terra sono ubicati il vano garage/cantina e ripostiglio, portico, ingresso e cucina, al piano primo soggiorno, bagno, balcone e corte; al piano secondo due camere, disimpegno, bagno e due balconi. I tre piani sono collegati da scala interna rivestita in legno.

Immobile posto in Podenzana, località Montedivalli, Via Sant'Andrea n. 11

Trattasi di alloggi di edilizia residenziale pubblica, sottoposto ed oggetto di convenzione edilizia ai sensi della L 865/1971 tra la ██████████ ed il Comune di Podenzana, con durata trentennale a decorrere dalla stipula, avvenuta in data 3.03.1995. In particolare il complesso residenziale è stato

oggetto di convenzione a rogito Notaio Orlando Nalli, rep.35839 e racc. 8961 del 03.03.1995, successivamente modificata ed integrata dapprima con atto a rogito Notaio Scufari rep. 93052 e racc. 10402 del 25.06.1999 e successivamente con atto a rogito Notaio Scufari rep. 124572 e racc. 12966 del 2.12.1999, tutte vincolanti per l'eventuale aggiudicatario. Per comodità si riporta uno stralcio dell'ultima convenzione del 1999 la quale specifica quanto segue: art. 3 In caso di vendita degli alloggi costruiti o in caso di costituzione di diritti reali di godimento sugli stessi, e per il periodo di cui al successivo articolo 5, il corrispettivo sarà pari al prezzo di cessione dell'alloggio, come determinato nell'atto di assegnazione (prima cessione). Tale prezzo può essere rivalutato a scadenza biennale, in relazione delle variazioni dell'indice ufficiale ISTAT, dei costi di costruzione intervenuti dopo l'ultimazione dei lavori, di eventuali migliorie apportate ed opere di manutenzione straordinaria eseguite, previa applicazione del costo, di un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto successivo a quello di ultimazione dei lavori, pari all' 1% annuo, fino al termine di validità della concessione di cui al successivo art. 5. In forza del trasferimento degli alloggi gli acquirenti e, successivamente i loro aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica degli assegnatari, relativamente ai diritti, oneri, ed obblighi nascenti nella presente convenzione. Negli atti di trasferimento degli alloggi dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare la presente convenzione e si impegna a non usare e disporre dell'alloggio in contrasto con le disposizioni qui stabilite dalle parti. Art 4- per tutto il periodo di cui al successivo art. 5, il canone annuo di locazione, di ciascun alloggio è determinato nella misura massima del 3,85% del prezzo di cessione dell'alloggio a cui si riferisce, aggiornato del costo delle eventuali migliorie apportate ed opere di manutenzione straordinaria nel tempo eseguite, come stabilito nel precedente articolo. Il canone annuo di locazione, determinato secondo quanto previsto dal presente articolo, può essere rivalutato ogni biennio applicando l'aliquota del primo comma al prezzo massimo di cessione rivalutato ai sensi dell'art. precedente. Per tutto il periodo di cui al successivo articolo 5 e comunque fatto divieto di locazione od utilizzo degli alloggi per finalità diverse da quelle abitative. Gli alloggi, locati con le suddette modalità, usufruiranno dei benefici ICI previsti per la prima abitazione, con le modalità che verranno fissate, nel corso dei vari esercizi dal Consiglio Comunale. Art. 5- La durata della validità della presente convenzione, per quanto riguarda gli oneri a carico della [REDACTED] e dei suoi aventi causa di cui precedenti articoli 3 e 4, è fissata in anni 30 decorrenti dalla data di stipula della convenzione tra il Comune di Podenzana e la [REDACTED] a rogito notaio Nalli del 03.03.95 sopracitata. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente. Nella convenzione tra il Comune di Podenzana e la [REDACTED] a rogito notaio Nalli del 03.03.95 si specifica: art 10- gli alloggi di edilizia agevolata possono essere alienati o locati, nei primi cinque anni decorrenti dall'assegnazione o dall'acquisto e previa autorizzazione della Regione, quando sussistano gravi, sopravvenuti e documentati motivi. Decorso tale termine gli alloggi stessi possono essere alienati o locati. art 11- L'alloggio può essere dato in locazione fin dal momento del rilascio della licenza ed abitabilità, da tale

momento e fino al termine del periodo fissato dalle vigenti disposizioni di legge, l'alloggio potrà essere locato solo ed esclusivamente a soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari.

Il compendio pignorato risulta identificato come segue all'Agenzia del Territorio di Massa Carrara - Catasto Urbano dello stesso Comune di Podenzana il tutto si distingue:

- foglio 16, part. 748, sub. 9 cat. A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 570,68
- foglio 16, part. 748, sub. 8, cat. C/6 classe 2, consistenza superficie 39 mq rendita 171,21
- foglio 16, mappale 748, sub. 7 bene comune non censibile – corte o resede

A confini, salvo se altri, con: Via s. Andrea, con il subalterno 26 e sub. 27.

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

Il Ctu ha attestato che la planimetria catastale non corrisponde con lo stato dei luoghi perché sono state realizzate alcune opere abusive. Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Rispetto alla planimetria del subalterno 8 (garage) non corrispondente allo stato dei luoghi e ai titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Podenzana: diversa distribuzione degli spazi interni, presenza di cucina all'interno dei vani cantina e garage.
- Rispetto alla Planimetria del subalterno 9 (appartamento) non corrispondente allo stato dei luoghi e ai titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Podenzana: diversa distribuzione degli spazi interni, ripristino della cucina. Descrizione delle opere da sanare: Ripristino della parete tra antibagno e bagno al piano primo, modifica della parete della camera al piano secondo.

Per maggiori informazioni si rinvia alla perizia in atti.

**Disponibilità del bene:** Occupato con titolo non opponibile alla procedura.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene 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 e sequestri che saranno cancellate 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 anche 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.

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 digitale 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 con la precisazione che 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 *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 digitalmente - 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 dal 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 o 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 e 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 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 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 d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e prima del versamento del saldo prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o un inabilitato o un amministrato di sostegno, 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;
- 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 al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. R.G.E. 25/2015 al seguente **IBAN** IT 74E0617513602000081801480, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Tribunale di Massa procedura esecutiva immobiliare n° R.G.E. 25/2015 cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente 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 € 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".

Il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo.

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 dall'indirizzo di 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 dimostrazione documentale da parte 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 (es. procura rilasciata in suo favore dagli offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata etc....) 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 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, dal 16/11/2018 al 21/11/2018, e terminerà alle ore 12:30 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 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 alla 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.
- in presenza di istanze di assegnazione, a prescindere dall'adesione alla gara o dall'esito della stessa, qualora non venga raggiunto il prezzo d'asta base dell'immobile come stabilito dall'avviso di vendita il bene verrà assegnato al creditore istante,



- in assenza di istanze di assegnazione il Professionista delegato, qualora il prezzo di aggiudicazione al termine dell'asta, a prescindere che vi sia stata una gara o che sia stata presentata una sola offerta, sia inferiore al valore d'asta base indicato nel presente avviso, può non aggiudicare il bene qualora ritenga che vi sia la concreta possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita (circostanze che verranno indicate nel verbale di vendita); in tal caso verrà informato il Giudice delle Esecuzioni e pronunciato nuovo avviso 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 di bonifico oppure potrà consegnare al professionista delegato un assegno circolare non trasferibile intestato a Tribunale di Massa proc. Esecutiva Immobiliare n° RGE 25/2015 oppure con mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita dandone esplicita comunicazione al professionista delegato; 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 eventuale IVA se dovuta e alla quota di compenso posta a carico dell'aggiudicatario e 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 sanzione, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita alle medesime condizioni dell'ultimo tentativo di vendita e con una cauzione pari al 20 % del prezzo offerto. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente potrà essere tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

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

\*\*\* \*\*

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. Esecutiva Immobiliare n. R.G. E. 25/2015"; 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, 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 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 Delegato alla vendita dott. Simone Torre, CF TRR SRM 78E47 B832F con studio in Massa, Via Massa Avenza 223, (Email [dott.simonetorre@gmail.com](mailto:dott.simonetorre@gmail.com) Tel.: 0585/43273).

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 istruzioni in merito alla 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 lo 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 relativa sezione Aste Giudiziarie del Tribunale di Massa [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 quali [www.casa.it](http://www.casa.it)

\*\*\*

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 dinanzi a sé per il medesimo giorno 16/11/2018 in orario successivo alla vendita, ove, disporrà in ordine ai futuri esperimenti di vendita secondo le direttive impartite nell'ordinanza di vendita e delega.

Massa, 19 luglio 2018

Dr. Simone Torre

*Professionista Delegato ex art.591 bis cpc*

