

TRIBUNALE DI MASSA

Procedura esecutiva immobiliare Rg.255/12

Giudice: Dr. Elisa Pinna

Custode Giudiziario: Avv. Roberta Catapiani

Delegato alla vendita: Avv. Roberta Catapiani

La sottoscritta avv. Roberta Catapiani C.F. CTPRR68S52B832O, con studio in Massa (MS), Via Benedetto Croce n°24 (tel. 0585/811547 - fax 0585/812528 - cell. 339/4602702) mail: roberta.catapiani@libero.it PEC avvrobotacatapiani@puntopec.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 **14.12.2018 alle ore 9.30**, 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, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro 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: € 86.062,50

Offerta minima: € 64.546,87 pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00

DESCRIZIONE LOTTO:

diritto della piena proprietà di fabbricato residenziale completamente indipendente, inserito in un'area pertinenziale di forma irregolare, composto da un insieme di quattro unità immobiliari realizzate in diversi periodi, con diverso materiale in riferimento al periodo di costruzione, tale da rendere ad oggi una struttura non perfettamente amalgamata nel suo insieme; l'immobile sito in Aulla (MS), Frazione Albiano Magra, Via Stadano n. 18, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Aulla (MS), al Foglio 34, Particella 326, Categoria A/2, Classe 4, vani 21. articolato su due piani fuori terra, con annesso ampio

giardino di pertinenza è composto, al piano terra, da ingresso, soggiorno, disimpegno, due bagni, sala da pranzo, cucina, ampia veranda chiusa, tinello con scala di collegamento del piano primo, oltre ad ampia struttura abusiva (non rappresentata in planimetria catastale) utilizzata come locale cucina per uso ristorante; al piano primo da: 1) cucina, camera, bagno con accesso mediante scala esterna in muratura che conduce su portico coperto (il tutto si presenta in pessimo stato di conservazione); 2) ingresso, due camere, cucina, bagno, disimpegno, collegato al piano terra mediante piccola scala prefabbricata in ferro; 3) ingresso-soggiorno (non rappresentato in planimetria catastale), cucina, bagno, camera, con annesso ampio locale ad uso magazzino e terrazza pertinenziale realizzati in assenza di concessione edilizia (non rappresentati in planimetria catastale).

L' accesso principale, carrabile, dell'abitazione avviene mediante un cancello di ferro che conduce su ampio terreno di altra proprietà identificato al NCT al fg. 34 mapp.782 dal quale attraverso percorsi realizzati in getto cementizio si arriva agli ingressi delle varie unità corredate da giardino pertinenziale; l'immobile oggetto di vendita è provvisto di un ingresso pedonale che avviene da via Stadano su terreno interno di pertinenza dell'abitazione.

Il C.T.U., Geom. Fabrizio Evangelisti, all'udienza del 5-10-2016 ha dichiarato che il terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Aulla (MS) al Foglio 34, Particella 326, Ente Urbano, 736 mq. è graffato all'immobile pignorato e che ha lo stesso foglio e lo stesso mappale e non ha un proprio identificativo catastale e questo può essere visibile dalla mappa catastale e che in conclusione può essere ritenuto una pertinenza del bene pignorato ex art. 817 c.c. L'immobile è libero da persone .

SITUAZIONE CATASTALE

Difformità negli elaborati planimetrici rispetto allo stato attuale dell'immobile consistenti in :

- 1) Diverso utilizzo dei vani dell'abitazione, infatti, parte dei locali del Piano Terra sono stati utilizzati e modificati dal proprietario per l'attività di ristorazione in totale assenza delle dovute autorizzazioni;
- 2) Diversa distribuzione degli spazi interni, con aperture e chiusure di porte e finestre;
- 3) Aumenti di volumetrie al fabbricato principale, oltre a presenze di alcuni locali accessori realizzati in assenza di concessione edilizia non rappresentati in planimetria catastale.

REGOLARITÀ URBANISTICA

Una porzione di fabbricato, come meglio rappresentato negli elaborati grafici allegati, alla perizia risulta avere origine nel periodo ante '67, e precisamente in conformità alla licenza edilizia del 04/03/1966 n°755/886, con autorizzazione e nulla osta del Genio Civile n°182 del 07/01/1966 , e relativa abitabilità rilasciata dal Comune di Aulla (MS) in data 30/03/1971. In epoca successiva veniva

realizzata una consistente volumetria in ampliamento al fabbricato preesistente legittimo, in totale assenza di concessione edilizia (vedi elaborati grafici allegati rappresentati dalla lettera B), ed in relazione a ciò sono state effettuate ricerche presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Aulla (MS), dove è emersa una domanda di istanza in sanatoria riferita all'art.40 della L.47/85 presentata in data 29/03/1986 n°195/86 presso lo stesso Comune relativa ai seguenti abusi : **Piano Terra** : Costruzione di veranda coperta e locale cucina con ripostiglio (in ampliamento alla porzione di edificio ante 67)

Piano Primo : costruzione di otto vani oltre servizi per un totale di 373,33 mq (in ampliamento alla porzione di edificio ante 67), veniva dichiarato che i suddetti lavori erano stati ultimati nel mese di agosto del 1967. Dall'esame degli atti contenuti nella pratica, si evince che ad oggi non risulta ancora definita, in quanto risulta carente di certificati come quello di idoneità statica obbligatorio per ampliamenti sopra i 450 mc , del complessivo pagamento degli oneri concessori, di un progetto con relazione dettagliata degli interventi effettuati in assenza di concessione edilizia, dei certificati catastali, del saldo da corrispondere a titolo di oblazione con relativi oneri concessori ecc. A seguito dei diversi sopralluoghi presso gli immobili, al fine di verificare la rispondenza attuale dell'immobile con la documentazione in atti , il CTU dichiara di avere riscontrato difformità al fabbricato consistenti in :- chiusura del vano veranda in tutte le sue parti, andando a variare le volumetrie precedentemente dichiarate nell'istanza in sanatoria con le relative destinazioni d'uso;- la trasformazione di un portico in un ambiente completamente chiuso a servizio dell'attività commerciale di ristorazione, oltre ad una diversa distribuzione dei vani interni, con relative aperture e chiusure di porte e finestre come si evince da documentazione fotografica allegata. In relazione a quanto sopra esposto, sentito i tecnici del Comune di Aulla (MS), ed esaminate le normative urbanistiche riferite al periodo di presentazione della domanda in sanatoria, si deduce quanto segue: 1) La porzione di fabbricato risulta sanabile urbanisticamente con clausola ' fatti salvi i diritti di terzi', integrando l'attuale documentazione con ripristino dello stato dei luoghi come originariamente descritto in relazione per la quale si chiede l'autorizzazione in sanatoria. L'effetto collegato al rilascio di tale provvedimento è quello di rendere legittima la porzione di fabbricato abusiva, senza tuttavia conferire alcun diritto su beni di terzi, relativamente ai quali l'autorità amministrativa non ha alcun potere dispositivo. Nel caso, quindi ,la concessione in sanatoria violi un diritto di un terzo , questi potrà sempre agire legalmente per ottenere il risarcimento danni indipendente dal fatto che il provvedimento contenga o meno la clausola sopra citata .A verifica di quanto sopra esposto, è stato effettuato un rilievo celerimetrico per verificare se il posizionamento del fabbricato oggetto di sanatoria è collocato alla distanza minima dai confini

rispettando il vigente Regolamento Urbanistico Comunale, che per casi simili a quello in esame, impone parametri come distanze di almeno 10 metri dagli edifici esistenti antistanti, qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata, e una distanza di almeno 5 metri dalle aree confinanti e dai fili stradali di larghezza inferiore ai 7 m. L'esito del rilievo come si evince dall'elaborato grafico in allegato, è il seguente: il fabbricato oggetto di sanatoria è posto all'interno dell'area di proprietà ad una distanza dal confine che va da un minimo di 0.3 mt. ad un massimo pari a 2,60 (identificata catastalmente al Fg 34 Mapp.782 del Comune di Aulla) inferiore a quella prevista dal regolamento Urbanistico, mentre per quanto riguarda la distanza dalla strada pubblica riferita al prospetto sud del fabbricato , risulta a distanza regolare di 10 m come previsto dalle attuali normative Urbanistiche (vedi elaborati grafici allegati). In relazione a quanto sopra esposto, è bene considerare quanto segue: a) Il fabbricato nonostante risulti sanabile previo completamento della pratica in oggetto, potrebbe essere oggetto di rivalsa da parte di terzi per violazione delle distanze minime consentite, in tal caso considerato l'epoca di costruzione del fabbricato risalente al periodo ante '85', sarà possibile da parte dei proprietari esercitare una causa di usucapione per diritti acquisiti per più di 20 anni senza alcun ricorso da parte dei ricorrenti, con preclusione quindi di una eventuale demolizione dell'immobile. Fatto salve le considerazioni sopra esposte, il CTU evidenzia che costi presunti per l'integrazione della pratica in sanatoria comprensiva di costi di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria da saldare al Comune saranno di circa € 50.000,00 / € 60.000 (sessantamila/00), oltre a spese tecniche e catastali di circa € 6000,0 / 7000,0 (settemila) considerando una volumetria di circa 1100 mc. Ad oggi risulta pagata la sola oblazione pari a lire £ 636,00 (seicentotrenaseimilalire) Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Aulla (MS) non vi sono emerse altre domande di condoni edilizi a nome dei precedenti ed attuali proprietari nonostante si è riscontrato ulteriori opere abusive in ampliamento alle porzioni di fabbricato preesistenti legittimi (ante 67') e a quelli oggetto di sanatoria come meglio identificati negli elaborati grafici allegati dalla lettera C consistenti in : A) Realizzazione di due ampie scale in muratura portante, oltre ad ampia terrazza di collegamento dei piani primi delle abitazioni poste sul prospetto nord del fabbricato, le quali sulla base dei recenti rilievi topografici risultano posizionate in confine al Mapp.782; B) Ampliamento alla porzione di fabbricato (P1°) già oggetto di sanatoria, oltre ad un piccolo manufatto (P.T) in muratura ad uso servizio igienico, della superficie di circa 8 mq ; C) Manufatto di forma rettangolare ad uso ricovero attrezzi posto in adiacenza per un lato alla porzione di fabbricato oggetto di sanatoria (lato est), D) Realizzazione di portico aperto sul prospetto principale del fabbricato con sovrastante

terrazza coperta mediante pannelli prefabbricati del tipo Isotec. Sotto il profilo urbanistico le suddette opere non sono sanabili in quanto risultano non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici. E' da aggiungere che l'intero complesso immobiliare è ricadente in area SA.2 art 32 aree di salvaguardia e Rec Ambientale Sa (zone verdi) dove non sono consentite nuove costruzioni, inoltre l'immobile ricade in area con vincolo autostradale.

In riferimento alla L.R. 65/2014 art. 200 per interventi eseguiti in assenza di concessione edilizia, ed eseguiti in difformità alle norme urbanistiche, è prevista la demolizione previa ordinanza entro il termine stabilito dallo stesso Comune. Qualora venga dimostrato ed accertato l'impossibilità di demolire per validi motivi come quello della compromissione della sicurezza statica dell'edificio, sono previste sanzioni pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dall'Ufficio Tecnico Comunale. Il CTU comunica inoltre che il pagamento dell'eventuale sanzione non andrebbe a sanare lo stato attuale dell'immobile con relativa commerciabilità. In relazione a quanto sopra descritto, il CTU propone la sola demolizione dei manufatti ad uso magazzino- ripostiglio, oltre alla porzione del vano adibito a servizio igienico della superficie di circa 8 mq.

CONFINI: confini fabbricato con terreno pertinenziale: a nord con mapp.782 ad ovest con mappale 782-783 a sud con strada pubblica a est con mappale 782-610

Il tutto come meglio descritto nella perizia ed integrazioni in atti e suoi allegati a firma dell'esperto geom. Fabrizio Evangelisti atti tutti dei quali l'offerente dovrà dichiarare di aver preso visione, ed ai quali si rimanda integralmente. La relazione tecnica del C.T.U., Geom. Fabrizio Evangelisti, datata 13-9-2014 e depositata in cancelleria il 26-9-2014 e soprattutto la relazione tecnica dello stesso C.T.U. datata 14-5-2016, nelle quali sono descritti l'immobile in vendita ed abusi edilizi presenti, alcuni anche non sanabili.

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 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.

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 e altro dato identificativo del lotto;**

- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima ammissibile (pari al 75% del prezzo base);
- il termine per il versamento del saldo prezzo (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, qualora non venga fornito il numero CRO è possibile indicare i caratteri compresi dal SESTO al SEDICIMO del codice identificativo del bonifico rilasciato dall'Istituto di credito;
- 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, 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 realmente offerto**, esclusivamente tramite **bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare R.G. 255/12 al seguente IBAN IT 91 I 0617513602000081791180** tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Tribunale di Massa procedura esecutiva immobiliare R.G. 255/12 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".

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. 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 mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail indicato dal professionista delegato.

- che nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati, ai sensi dell'art. 15 primo comma, D.M. n° 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita ;

- che il presentatore, quale soggetto che compila ed eventualmente firma l'offerta telematica prima di presentarla con specificato titolo per ciascun offerente, può trasmettere una sola offerta per ciascun

esperimento di vendita;

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 14/12/2018 al 19.12.2018 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 dinanzi a sé per il medesimo giorno **14/12/2018 ore 9,30** 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 RG 255/12**. 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 RG 255/12"**; 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, si considererà comunque indicato 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 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 reperire ulteriori informazioni presso lo studio del sottoscritto professionista delegato Avv.Roberta Catapiani.

Si informa inoltre che giusta delega del Giudice dell'esecuzione la sottoscritta **avv.Roberta Catapiani è stata, altresì, nominata custode giudiziario** dei beni oggetto di vendita in sostituzione del debitore.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode, avv.Roberta Catapiani, **C.F. CTPRRT68S52B832O**, con studio in Massa (MS), Via Benedetto Croce n°24 (tel. 0585/811547- fax 0585/812528 - cell. 339/4602702) mail: roberta.catapiani@libero.it PEC avvrobotacatapiani@libero.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 **SPORTELLINO 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 15 alle ore 17 dei giorni di martedì e giovedì e

dalla ore 8.00 alle ore 12.00 del venerdì. 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 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 (solo relativamente agli avvisi di vendita relativi a lotti con prezzo base d'asta superiore ad € 50.000,00);
- free press "Rivista aste giudiziarie Tribunale di Massa" free press "Rivista delle aste giudiziarie edizione Lombardia"
- redazione di scheda informativa su "canale aste" – web TV www.canaleaste.it;
- servizio "Gestionale Aste" con inserimento dell'avviso di vendita sui principali portali internet immobiliari privati.

MASSA Lì, 27/09/2018

Il Professionista Delegato
Avv. Roberta Catapiani