

TRIBUNALE DI MASSA

Procedura esecutiva immobiliare Rg.123/16

Giudice: Dr. Elisa Pinna

Custode Giudiziario: Avv. Roberta Catapiani

Delegato alla vendita: Avv. Roberta Catapiani

La sottoscritta 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 avvrobertacatapiani@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 N 1

Prezzo base: € 311.146,10

Offerta minima: € 233.359,57 pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 5.000,00

DESCRIZIONE LOTTO:

Diritto della piena proprietà su Fabbricato ad uso magazzino in corso di costruzione sito in Comune di Pontremoli (MS) località Santa Giustina di Sopra snc censito al NCEU del predetto Comune al fg. 171 particella 486 sub 1-2-3-4-5-6 ; derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08.11.2013 prot. MS0115181 in atti dal 08.11.2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.34681.1/2012) VARIAZIONE del 28.03.2012 prot. MS0027542 in atti dal 28.03.2012 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n.3693.1/2012) COSTITUZIONE del 02.04.2003 protocollo n. 34883 in atti dal 02.04.2003 COSTITUZIONE (n.520.1/2003). Il fabbricato è sito nella frazione di

Santa Giustina, piccola località del comune di Pontremoli in provincia di Massa Carrara. Il contesto è costituito da edifici in genere a destinazione artigianale o magazzino. Il fabbricato è stato realizzato sul lotto C relativo al Piano di Lottizzazione ad uso produttivo denominato "Santa Giustina di Sopra" del Comune di Pontremoli. L'edificio è prospiciente la viabilità interna all'area sulla quale sono stati realizzati anche altri edifici a carattere produttivo. Tale strada interna sfocia direttamente sulla strada statale Cisa che collega la frazione di Santa Giustina con la cittadina di Pontremoli, da una parte, e le località di Scorcetoli, Migliarina e Filattiera, dall'altra. Il traffico all'interno dell'area in cui è stato realizzato il capannone non è intenso ed è prevalentemente legato alle attività che hanno sede all'interno dei fabbricati limitrofi. In prossimità dell'edificio trovano ubicazione esercizi di vario tipo: negozio di arredamento, attività di escavazione, ricambi auto, autocarrozzerie, lavorazione marmi e graniti. La zona offre spazi di parcheggio anche se attualmente sono semplici aree libere di sosta. La larghezza del capannone è di circa 23 mt mentre, longitudinalmente, si susseguono sei moduli di circa 12 mt. Il progetto depositato, sia presso il Comune di Pontremoli che presso il Genio Civile di Massa Carrara, prevedeva la realizzazione di un fabbricato delle dimensioni in pianta di 23 mt X 96 mt formato da 8 multipli pari ad una superficie complessiva di 2.208 mq. Durante il sopralluogo è stato invece riscontrato che i moduli realizzati sono 6 delle caratteristiche geometriche proposte, per ogni singolo modulo, nel progetto depositato. La destinazione d'uso prevista da progetto è quella di magazzino. La superficie rilevata durante il sopralluogo di accesso è di mq 1658,88, l'altezza interna prevista è di 7 m, quella rilevata tra l'estradosso più alto delle travi di collegamento delle fondazioni e l'intradosso delle travi di copertura è di circa 7,05 mt. Attualmente è stata realizzata, quasi interamente, solo la parte strutturale, la CTU non è a conoscenza dello stato di finitura del manto di copertura. Sono stati montati parte dei pannelli di tamponamento granigliati e alcuni dei portoni con apertura a soffietto. L'abbandono del luogo senza una opportuna recinzione ha portato nel tempo il deterioramento degli elementi già posati soprattutto dei portelloni. Il capannone è parzialmente occupato da vari tipi di rifiuti che devono essere opportunamente smaltiti. Si precisa che le spese indicativamente preventivate per lo smaltimento di rifiuti sono state decurtate dal prezzo di stima

CONFINI: il corpo identificato al **Fg.171 Part. 486 sub.1** confina a sud-ovest con stesso mappale sub.2 e a nord stesso foglio mapp.430 e strada di Dobbiana. Il lotto identificato al **Fg. 171 part.486 sub. da 1 a 6** confina: a sud-ovest con **Fg. 171 Part.558**, a nord-ovest con **Fg.171 Part.446**, a nord con **Fg.171 Part. 430** e con strada di Dobbiana, a nord-est, sud-est e sud con **Fg. 171 Part. 497**.

Il corpo identificato al **Fg.171 Part. 486 sub.2** confina a sud-ovest con stesso mappale sub.3 e a nord-est con stesso mappale sub.1. Il lotto identificato al **Fg. 171 part.486 sub. da 1 a 6** confina: a sud-ovest con **Fg. 171**

Part.558, a nord-ovest con Fg.171 Part.446, a nord con Fg.171 Part. 430 e con strada di Dobbiana, a nord-est, sud-est e sud con Fg. 171 Part. 497.

Il corpo identificato al Fg.171 Part. 486 sub.3 confina a sud-ovest con stesso mappale sub.4 e a nord-est con stesso mappale sub.2. Il lotto identificato al Fg. 171 part.486 sub. da 1 a 6 confina: a sud-ovest con Fg. 171 Part.558, a nord-ovest con Fg.171 Part.446, a nord con Fg.171 Part. 430 e con strada di Dobbiana, a nord-est, sud-est e sud con Fg. 171 Part. 497.

I corpo identificato al Fg.171 Part. 486 sub.4 confina a sud-ovest con stesso mappale sub.5 e a nord-est con stesso mappale sub.3. Il lotto identificato al Fg. 171 part.486 sub. da 1 a 6 confina: a sud-ovest con Fg. 171 Part.558, a nord-ovest con Fg.171 Part.446, a nord con Fg.171 Part. 430 e con strada di Dobbiana, a nord-est, sud-est e sud con Fg. 171 Part. 497.

Il corpo identificato al Fg.171 Part. 486 sub.5 confina a sud-ovest con stesso mappale sub.6 e a nord-est con stesso mappale sub.4. Il lotto identificato al Fg. 171 part.486 sub. da 1 a 6 confina: a sud-ovest con Fg. 171 Part.558, a nord-ovest con Fg.171 Part.446, a nord con Fg.171 Part. 430 e con strada di Dobbiana, a nord-est, sud-est e sud con Fg. 171 Part. 497.

Il corpo identificato al Fg.171 Part. 486 sub.6 confina a sud-ovest Fg. 171 mapp. 558 e a nord-est con stesso mappale sub.5. Il lotto identificato al Fg. 171 part.486 sub. da 1 a 6 confina: a sud-ovest con Fg. 171 Part.558, a nord-ovest con Fg.171 Part.446, a nord con Fg.171 Part. 430 e con strada di Dobbiana, a nord-est, sud-est e sud con Fg. 171 Part. 497.

CONFORMITÀ CATASTALE: L'intero fabbricato è stato accatastato regolarmente come edificio in corso di costruzione. Al termine dei lavori di completamento dovrà essere depositato un nuovo accatastamento. Il costo di questa pratica è di circa € 434,3 per ogni subalterno per una cifra totale di € 2605,8. L'importo è comprensivo di € 300,00 per onorario tecnico abilitato, oneri di legge (5% cassa previdenziale più 22% di IVA) e € 50,00 di spese catastali per ogni singolo subalterno. Inoltre dovrà essere eseguito il deposito di nuova planimetria catastale alla cifra di circa € 128,1 (di cui € 100,00 di onorario di tecnico abilitato, 5% cassa previdenziale più 22% di IVA). Complessivamente le spese catastali a completamento dei lavori saranno di circa € 2733,90.

CONFORMITÀ EDILIZIA: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: il bene è stato realizzato in difformità dal progetto depositato presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Pontremoli. Il permesso rilasciato infatti prevede la costruzione di un capannone ad uso magazzino costituito da n°8 moduli mentre sono stati realizzati solo n°6 moduli. Non è stata trovata alcuna variante al progetto approvato. La pratica edilizia inoltre risulta scaduta.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di nuova pratica edilizia che preveda la nuova configurazione del fabbricato e consenta il completamento delle opere. Descrizione delle opere da sanare: Il fabbricato è stato realizzato di dimensioni inferiori rispetto a quanto previsto nel progetto depositato. Dovevano essere realizzati n°8 moduli larghi 23 mt per una lunghezza di 96 mt mentre sono stati costruiti n°6 moduli larghi 23 mt per una lunghezza di circa 72 mt. La pratica edilizia inoltre depositata nel 2000 è ormai scaduta.

Presentazione pratica edilizia per nuovo Permesso di Costruire: € 46 000,00 (La cifra stimata è comprensiva anche dell'onorario relativo alla Direzione dei Lavori per il completamento del fabbricato)

Note generali sulla conformità: Di seguito si riporta integralmente il testo della lettera di risposta del Comune di Pontremoli a specifica Istanza presentata alla CTU in merito alla situazione urbanistica della pratica edilizia presentata nel 2000 (ovvero: "di avere informazioni relativamente: **a.** alle problematiche sorte in relazione alle distanza dal deposito GPL di proprietà della società ██████████ confinante con il lotto; **b.** allo stato di pagamento degli oneri ed eventualmente quanto deve essere ancora corrisposto; **c.** all'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste all'interno della convenzione stipulata tra il Comune di Pontremoli e il Lottizzante nella quale si prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria (rete viaria, marciapiedi, parcheggi, rete fognaria acque bianche e scure, condotte principali acqua potabile ed antincendio, condotte gas metano, rete elettrica, rete telefonica, illuminazione pubblica, sistemazione verde, cabina allacciamento ENEL). Ed eventualmente come sarà necessario procedere, per la futura parte acquirente, per poter regolarizzare la situazione del fabbricato in oggetto.". "Ad evasione dei quesiti di cui alla sua istanza del 08.06.2017 prot. n° 9113, si comunica quanto segue:**1.** Per le problematiche inerenti la distanza dal fabbricato in oggetto e il deposito di GPL ad esso attiguo, esiste l'autocertificazione del tecnico progettista che attesta la conformità del progetto alle norme di sicurezza, (D.M. del 13.10.94, L. n° 59/97, D. Lgs n° 112/98); **2.** Il pagamento degli oneri di urbanizzazione è stato completamente effettuato dal soggetto richiedente **3.** Le opere di urbanizzazione primarie previste dalla convenzione rep.n.3161 del 9/11/1999 di cui alla concessione edilizia pratica n.3335 – prot.n.12075 del 1999, sono state realizzate dal lottizzante ma non ancora acquisite al patrimonio comunale. **4.** Per la "regolarizzazione della situazione del fabbricato in oggetto" si dovrà procedere ai sensi del D.P.R. n° 380/2000, e della L.R.T. n° 65/2014 acquisendo un nuovo titolo abilitativo." Secondo la tavola dei Vincoli del Piano Strutturale del Comune di Pontremoli la zona ricade all'interno delle Aree escluse dal vincolo idrogeologico (R.D. 30/12/1923 n°3267 e ss.mm.) ed è in parte all'interno delle Fasce di salvaguardia FRI (Progetto preliminare - Linea ferroviaria Parma - La Spezia "Pontremolese")

LOTTO N 2

Prezzo base: € 3953,14

Offerta minima: € 2964,85 pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

DESCRIZIONE LOTTO:

Diritto della piena proprietà di Terreno sito in Comune di Pontremoli (MS) località Santa Giustina di Sopra censito al NCT del predetto Comune al foglio 171, particella 439, qualità Seminativo Arborato, superficie catastale 1518 mq, reddito dominicale: € 6,27 (£ 12 144), reddito agrario: € 3,14 (£ 6 072): il terreno è ubicato nella frazione di Santa Giustina, piccola località del comune di Pontremoli in

provincia di Massa Carrara. Il contesto è costituito da terreni utilizzati come aree di parcheggio per mezzi di vario tipo o come deposito, mentre gli edifici circostanti sono prevalentemente a destinazione artigianale o magazzino. L'area è prospiciente la strada di Dobbiana e confina a nord con il tratto di ferrovia che collega La Spezia e Parma. Il traffico all'interno dell'area produttiva di Santa Giustina è non intenso ed è prevalentemente legato alle attività che hanno sede all'interno dei fabbricati realizzati in questa frazione. In prossimità del terreno esecutato trovano ubicazione attività di vario tipo: negozio di arredamento, attività di escavazione, ricambi auto, autocarrozzerie, lavorazione marmi e graniti. La zona offre spazi di parcheggio anche se attualmente sono semplici aree libere di sosta. Si precisa che le spese indicativamente preventivate per lo smaltimento di rifiuti presenti sul terreno sono state decurtate dal prezzo di stima.

CONFINI Il corpo identificato al Fg.171 Part. 439 confina a nord con Fg. 171 part. 208 su cui insiste il tracciato della ferrovia, a sud, sud-est e est con la strada di Dobbiana, a ovest con stesso foglio e i mappali 440 e 441.

CONFORMITÀ EDILIZIA:

Note generali sulla conformità: Terreno agricolo; secondo la tavola dei Vincoli del Piano Strutturale del Comune di Pontremoli la zona ricade all'interno:

1. delle Aree escluse dal vincolo idrogeologico (R.D. 30/12/1923 n°3267 e ss.mm.) 2. delle Fasce di salvaguardia FRI (Progetto preliminare - Linea ferroviaria Parma - La Spezia "Pontremolese")

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

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**
- **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 offerto**, esclusivamente tramite **bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare R.G. 123/16 al seguente IBAN IT80 K0617513602000081802580** tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Tribunale di Massa procedura esecutiva immobiliare R.G. 123/16 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 123/16**. 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 Procedura Esecutiva Immobiliare RG 123/16"**; 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 Carrara (MS), Via Benedetto Croce n°24 (tel. 0585/811547- fax 0585/812528 - cell. 339/4602702) mail: roberta.catapiani@libero.it PEC avvrobertacatapiani@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