



TRIBUNALE DI MASSA

Procedura esecutiva immobiliare RG. 104/2021

Giudice: Dott.ssa Elisa Pinna

Custode Giudiziario: Avv. Benedetta Chiappale

Delegato alla vendita: Avv. Benedetta Chiappale

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

con eventuale gara in modalità

SINCRONA TELEMATICA

La sottoscritta avv. Benedetta Chiappale C.F. CHPBDT74P58B832O, con studio in Carrara (MS), Via Ingolstadt n°33 (tel. 0585/787190 - fax 0585/647060 - cell. 347/3585360) mail: benedettachiappale@virgilio.it, PEC avvbenedettachiappale@puntopec.it, nella qualità di professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta delega del Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Elisa Pinna, al compimento delle operazioni di vendita nella procedura di cui in epigrafe,

AVVISA

che il giorno **22 LUGLIO 2024 ore 10,30** 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 **sincrona** tramite la piattaforma www.astetelematiche.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: € 46.392,89*

Offerta minima ammissibile: € 35.357,17 pari al 75% del prezzo base *

Cauzione: almeno il 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

Diritto reale posto in vendita: Piena ed intera proprietà degli immobili indicati in perizia e nel presente avviso quali corpo A e corpo C e quota indivisa di ½ della piena proprietà dell'immobile indicato in perizia e nel presente avviso quale corpo B.

** Si precisa che il valore del prezzo base come sopra indicato, è ottenuto sommando il 75% del valore del prezzo base del precedente esperimento di vendita degli immobili indicati nell'avviso di vendita e nella perizia in atti quali corpo A e corpo C, al valore della quota indivisa di 1/2 dell'immobile indicato quale corpo B che deve essere venduta la prezzo di stima pari ad €. 2.250,00. Si precisa, conseguentemente, che il valore sopra indicato dell'offerta minima ammissibile è ottenuto sommando il 75% del valore del prezzo base d'asta degli immobili indicati di seguito quali corpo A e corpo C, al valore della quota indivisa di 1/2 dell'immobile indicato quale corpo B che deve essere venduta la prezzo di stima pari ad €. 2.250,00.*

DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO: oggetto della presente vendita è un compendio immobiliare sito in Villafranca Lunigiana (MS), Località Fornoli, Via dell'Ardito 51, costituito dagli immobili di seguito descritti.

Corpo A:

Diritto della piena ed intera proprietà (quota 1/1) su abitazione di tipo civile, identificata al Catasto urbano del predetto comune di Villafranca in Lunigiana (MS) al foglio 27, particella 724, subalterno 5, piano T, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 Vani, superficie 116 mq totale, rendita € €.322,79. Confini a nord con la particella 987, ad ovest con strada comunale dell'Ardito, a sud con al particella 963, ad est con la particella 725, sotto con suolo e sopra con il subalterno 2 di proprietà di terzi.

Trattasi di porzione di vecchio fabbricato al piano terra facente parte di un immobile composto solamente da nr 2 unità abitative di cui quella al piano terra censita al subalterno 5 ed oggetto della presente vendita. La costruzione dell'intero fabbricato è antecedente il 1967 e all'origine le scale per accedere al piano primo erano all'interno. A seguito di una ristrutturazione avvenuta negli anni 1970 (in forza della Lic. Edilizia 792/1974) il piano terra ed il piano primo sono stati oggetto di lavori edili che hanno compreso anche la realizzazione della scala esterna in sostituzione di quella interna demolita. Successivamente, negli anni 1990 (in forza della C.E. 1860/880 del 1993) l'appartamento oggetto della presente vendita, fu nuovamente oggetto di un intervento di ristrutturazione interna.

A corredo dell'abitazione fa parte anche la poca corte esterna rappresentata nella planimetria catastale lato strada e lato sud. Oltre alle pertinenze riportate nella consistenza catastale dell'unità immobiliare censita alla particella 754 sub. 5, sono di fatto a corredo dell'abitazione le particelle 725 e 902 anch'esse oggetto della presente vendita e descritte ai corpi di vendita A e B e più precisamente: • la corte in comproprietà con l'appartamento al piano primo, censita al catasto terreni al foglio 27 mappale 725 di mq. 44 (Corpo di vendita B); • il terreno, sempre di proprietà esclusiva degli esecutati) censito al catasto terreni al foglio 27 mappale 902 di mq. 186 (Corpo di vendita C).

L'abitazione oggetto di vendita si sviluppa su un unico livello al piano terra, ed è composta da: ingresso-disimpegno di circa mq. 13, avente ampia apertura sul soggiorno e collegamento con la zona notte; soggiorno con angolo cottura e camino di circa mq. 32 composto da un ampio vano a forma rettangolare, finestra lato strada per angolo cottura e porta finestra lato opposto per accesso diretto sulla corte retrostante di cui al mappale 725; camera lato strada di circa mq. 15.80 con finestra lato strada e forma regolare; camera sul retro di circa mq. 13.60 di forma irregolare a "L" e finestra sul retro; bagno con doccia di circa mq. 5.60 con finestra sul retro.

Stato di manutenzione e condizioni generali dell'immobile: sufficienti. All'interno dei vani sono presenti macchie di umidità lungo le pareti in particolare nelle camere da letto.

Pratiche edilizie

- LICENZA EDILIZIA n°. 792/1974 Tipo pratica: Licenza Edilizia Per lavori: Progetto di risistemazione del fabbricato di civile abitazione Oggetto: Lavori su fabbricato esistente ante 1967 Rilascio in data 25/05/1975 al n. di prot. 792 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

- CONCESSIONE EDILIZIA n°. 1860/808 del 1993 Tipo pratica: Concessione Edilizia Per lavori: Lavori di manutenzione e dotazione di servizi igienici al fabbricato Oggetto: Lavori su fabbricato esistente ante 1967 Presentazione in data 28/01/1993 al n. di prot. 662 Rilascio in data 03/05/1993 al n. di prot. 1860/880. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Conformità edilizia:

L'esperto stimatore ha riscontrato le seguenti irregolarità:

1. tettoia a sbalzo con aggetto inferiore a mt. 2,00, realizzata sul prospetto retrostante Via dell'Ardito, a protezione della porta finestra del soggiorno;
2. variazione degli spazi interni in difformità all'ultimo titolo rilasciato C.E. n.1860/808 del 1993;
3. variazione prospettica tra quanto rappresentato nella Licenza edilizia n 792/1974 e lo stato di fatto della C.E. n. 1860/808 del 1993; *in particolare modifica della scala esterna di accesso al piano primo con conseguente realizzazione di piccolo ripostiglio comune al piano terra nel sottoscala, ivi compresa l'eventuale realizzazione a minor distanza dai confini sempre salvo diritti di terzi.*

Conformità catastale:

L'esperto stimatore ha riscontrato le seguenti irregolarità:

- variazioni spazi interni e errata indicazione dell'altezza interna;
- la mappa catastale non corrisponde fedelmente alla planimetria catastale e allo stato di fatto, in particolare si evidenzia che la parete esterna lato nord del fabbricato censito al mappale 724, confina direttamente con il terreno in uso alla particella 987. Note sulla conformità catastale: la planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto.

Corpo B:

Diritto della quota indivisa di ½ della piena proprietà (quota ½) su piccola aia comune con terzi di mq. 44, identificata al **catasto Terreni del Comune di Villafranca in Lunigiana (MS) al foglio 27, particella 725**, qualità semin. arbor, classe 2, superficie catastale 44, reddito dominicale: € 0,14, reddito agrario: € 0,07.

Confini: Il piccolo appezzamento di terreno censito al fg 27 particella 725 confina a nord con la particella 987, a est con le particelle 902 e 903; a sud con le particelle 1133 e 1134, ad ovest con la particella 724 del medesimo foglio 27, s.s.a.

Trattasi di piccola aia/corte pavimentata di circa mq 44 posta sul retro della casa rispetto alla strada comunale di Via dell'Ardito. All'interno della corte è stata realizzata, in forza di regolare Licenza Edilizia n. 792 rilasciata nel 1974, una scala in muratura di accesso all'appartamento al piano primo di proprietà di terzi. Come rilevato dall'esperto stimatore in fase di sopralluogo si precisa inoltre che:

- a suddetta corte si può accedere sia passando dalla porta finestra del soggiorno dell'unità immobiliare posta al piano terra (corpo A), sia esternamente da Via dell'Ardito attraversando il passo a piedi esistente a confine con il mappale 1134;

Stato di manutenzione generale: sufficiente, condizioni generali dell'immobile: condizioni sufficienti, area pavimentata ed accessibile. Non accessibile direttamente con automezzi, nemmeno dal passaggio a confine con il mappale 1134 dato che l'ampiezza del passo è di circa cm 140.

Conformità catastale: l'esperto stimatore ha riscontrato le seguenti irregolarità: la corte ha perso i requisiti richiesti per poter rimanere censita al catasto terreni e dovrà pertanto essere censita al catasto urbano come bene comune non censibile (B.C.N.C.) del fabbricato distinto al mappale 724, tant'è che su detta particella vi insiste anche la scala in muratura di accesso all'unità al piano primo distinta col subalterno 2.

Conformità edilizia:

corpo B - aia retrostante a comune di mq. 44 – mappale 725 le irregolarità riscontrate sono quelle già indicate al corpo A, riguardanti la scala esterna in muratura di accesso al piano primo e il sottostante ripostiglio a comune ricavato nel sottoscala.

Corpo C:

Diritto della piena ed intera proprietà (quota 1/1) su piccola porzione di terreno a confine con il “corpo di vendita b)” e facente parte dello stesso lotto edilizio. Identificato al **catasto Terreni del Comune di Villafranca in Lunigiana (MS) al foglio 27, particella 902**, qualità semin arbor, classe 2, superficie catastale 186 mq, reddito dominicale: € 0,58, reddito agrario: € 0,29.

Confini: a nord con la particella 987, a sud con la particella 903, a est con la particella 722 e ad ovest con la particella 725, s.s.a.

Trattasi di piccolo appezzamento di terreno di mq 186 catastali, avente forma quadrilatera abbastanza regolare (specie di rettangolo allungato), lungo circa una trentina di metri, per una larghezza media di

circa 6 metri. Da quanto rilevato dall'esperto stimatore in sede di sopralluogo detta area è accessibile unicamente attraverso la particella 725 (identificata come corpo B del lotto di vendita), insieme alla quale costituirebbe di fatto l'area esterna di pertinenza del fabbricato indicato quale corpo A). Trattasi di area completamente recintata verso terzi, con confini materializzati da rete metallica su cordolo in muratura. Rispetto alla strada di Via dell'Ardito, il terreno non è fronte strada ma posto sul retro della casa attraverso la corte mappale 725, non raggiungibile da automezzi ma solamente a piedi e/o piccoli mezzi larghezza aventi larghezza massima 130 cm passando dal passaggio a confine con il mappale 1134. Con giacitura non pianeggiante, dalla casa si scende con leggera pendenza verso il punto più lontano del terreno, percorrendo una specie di marciapiede in parte pavimentato in cotto e in parte in pietra realizzato lungo il confine lato nord. Per consentirne il maggiore sfruttamento, riducendone la pendenza, il terreno è stato suddiviso in tre piane.

Conformità catastale: sono state riscontrate le seguenti irregolarità: sul lotto sono presenti dei manufatti eseguiti in assenza di titolo edilizio, non sanabili a livello urbanistico e pertanto se ne prevede la rimozione. Conformità edilizia corpo C – Terreno di mq. 186 – mappale 902: l'esperto stimatore ha riscontrato le seguenti irregolarità:

1. realizzazione di struttura indipendente libera su quattro lati meglio identificata come tettoia avente dimensioni mt. 3,00 x 3,10;
2. realizzazione di capanno in legno libero su quattro lati, avente dimensioni mt. 2,00 x 2,50;
3. realizzazione di struttura in muratura per ricovero attrezzi alto circa 1 metro da terra.

Stato di possesso dei beni: l'abitazione (corpo A) è disabitata, al suo interno e nel capanno ubicato nel giardino di pertinenza (corpo C) sono ancora presenti un mobile e alcuni oggetti di proprietà degli esecutati. Liberazione in corso a carico della procedura, secondo le disposizioni del Giudice dell'esecuzione, ex art. 560 c.p.c..

Regime fiscale della vendita: la cessione del lotto *de quo* non è soggetta ad Iva.

Il tutto come meglio descritto e indicato nella perizia in atti ed allegati a firma dell'esperto Geom. Luigi Chioni.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

PRECISA CHE

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, 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, o in mancanza, entro 120 giorni dalla sua emissione.
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellati a cura e spese della procedura. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera l'offerente dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
- La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata nei termini e con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA SINCRONA

- **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA:** Aste giudiziarie Inlinea S.p.A.
- **PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA:** www.astetelematiche.it
- **REFERENTE DELLA PROCEDURA:** Avv. Benedetta Chiappale

DISPOSIZIONI GENERALI

Le offerte di acquisto ed i relativi documenti allegati dovranno essere depositate, entro le ore 23:59 del giorno antecedente a quello della udienza di vendita sopra indicata ossia entro le ore 23:59 del 20/07/2024 (termine per la formulazione delle offerte come avente scadenza sempre in un giorno non festivo);

L'offerta dovrà essere compilata tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia a cui è possibile **accedere dal portale** www.astetelematiche.it 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".**

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).

ATTENZIONE

PRECISAZIONI

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, come sopra specificato, personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale, anche a norma dell'art 579 cpc.

1. L'offerente che intenda partecipare personalmente (quindi offerente e presentatore coincidono), dovrà sottoscrivere con firma digitale l'offerta di acquisto e inviare la busta tramite pec ordinaria, dovrà, quindi, munirsi di indirizzo pec e di firma digitale.

2. Se l'offerente non intende partecipare all'asta personalmente ed intende avvalersi della figura del presentatore (quindi offerente e presentatore non coincidono), il presentatore ai sensi dell'art 571 cpc potrà essere solo un procuratore legale (avvocato) munito di procura speciale (*art. 571 cpc primo comma: ognuno tranne il debitore è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'articolo 579 ultimo comma*). La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine" ex art 12 comma 4 quarto periodo D.M. 32/15).

3. Nell'ipotesi in cui più soggetti intendano presentare un'offerta congiuntamente dovranno rilasciare procura, (*redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e che può essere allegata anche in copia per immagine" ex art 12 comma 4 quarto periodo D.M. 32/15*), a favore del soggetto che sottoscrive l'offerta ex art. 12 comma 5 ultimo periodo.

In alternativa, la procura potrà essere rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, allorquando **quest'ultima modalità di trasmissione dell'offerta**, (cioè 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.

Il presentatore – titolare della pec ordinaria- compilato il modulo web “Offerta Telematica”, firma il file XML dell’offerta completa di tutti gli allegati (il file prenderà la forma di “offertaintegrale.xml.p7m”). In questa fase, il Ministero controlla che al presentatore indicato nell’offerta sia associata la firma digitale utilizzata per firmare il file dell’offerta XML. **Il modulo web “Offerta Telematica” rende, quindi, disponibile la busta dell’offerta in formato zip.p7m (es. “offerta1234567.zip.p7m”). Il presentatore recupera la busta dell’offerta completa (in formato zip.p7m) tramite URL e chiave di accesso che trova al termine della compilazione dell’offerta telematica. Il file -in formato zip.p7m- dovrà essere inviato nei termini previsti, al Ministero tramite pec all’indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it (si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l’offerta e restituito dal sistema, pena l’alterazione dello stesso e l’invalidazione dell’offerta).**

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 D’ACQUISTO

L’OFFERTA DI 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 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); 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;

L'offerta di acquisto deve inoltre contenere:

- Indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero, o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima ammissibile (pari al 75% del prezzo base);
- il termine per il versamento del saldo prezzo (**NON soggetto a sospensione nel periodo feriale**) **non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; in caso di omessa indicazione del termine o nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine superiore ai gg 120, il termine per il saldo prezzo sarà comunque da considerarsi come indicato nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione;**
- 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 dall'istituto di credito il numero CRO, dovranno essere riportati i caratteri compresi dal SESTO al SEDICESIMO del codice identificativo del bonifico;**
- **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); 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 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 del soggetto che effettua l'offerta, come specificato al punto 3 delle sopraindicate "PRECISAZIONI";
- 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 deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica. Nell'ipotesi in cui la modalità di pagamento telematica non fosse possibile per problemi informatici il bollo potrà essere acquistato e inserito, previa sua scansione, tra gli allegati all'offerta di acquisto.
- 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 a: "TRIBUNALE DI MASSA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RG 104-2021" al seguente IBAN: IT350087262450000000201275**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "TRIBUNALE DI MASSA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RG 104-2021 cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; si precisa che, qualora nel giorno fissato per la verifica dell'ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse, il sottoscritto professionista delegato non

riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile. 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 saranno effettuate tramite il portale www.astetelematiche.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.astetelematiche.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;**

IN CASO DI UNICA OFFERTA AMMISSIBILE

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta ammissibile:

- se l'offerta sarà pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- se l'offerta sarà inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:
 - in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente in verbale);
 - in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso il professionista sottoscritto pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione.

Nel secondo caso, invece, procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti

conseguenziali.

IN CASO DI PRESENTAZIONE DI PIU' OFFERTE AMMISSIBILI

Il Professionista procederà ad avviare gara telematica con modalità SINCRONA

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità **sincrona** 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; i rilanci verranno formulati esclusivamente in via telematica nella medesima unità' di tempo e con la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura e di tutti gli offerenti.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

In particolare i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line offerte in aumento tramite area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara; l'aumento minimo del rilancio sia in misura pari ad Euro 1.000,00 per gli immobili con valore d'asta fino a Euro 50.000,00; ad Euro 2.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 50.000,00 sino ad Euro 120.000,00; ad Euro 3.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 120.000,00 sino ad Euro 200.000,00; ad Euro 5.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 200.000,00 e sino ad euro 500.000,00; ad euro 10.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 500.000,00.

La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (3 minuti) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

Alla conclusione della gara, 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 professionista procederà infine come segue:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento, in fase di gara dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara) sia pari o superiore al "valore

d’asta/prezzo di riferimento” indicato nell’avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;

- qualora il miglior prezzo offerto all’esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all’esito dell’avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al “valore d’asta/prezzo di riferimento” indicato nell’avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all’aggiudicazione e procederà alla deliberazione dell’istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Il sottoscritto Delegato alla vendita dispone, nel caso in cui non siano proposte offerte d’acquisto entro il termine stabilito, o le stesse siano inefficaci ai sensi dell’art. 571 c.p.c., oppure qualora si verifichi una delle circostanze previste dall’art. 572 comma 3 c.p.c. o la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, e in mancanza di domande di assegnazione, la convocazione delle parti dinnanzi a sé per il medesimo giorno **22.07.2024 ore 10,30** ove disporrà in ordine ai futuri esperimenti di vendita secondo le direttive impartite nell’ordinanza di vendita e delega.

SI PRECISA inoltre:

- 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;

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 104-2021"**.

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, dandone esplicita comunicazione al professionista delegato. In tal caso, il versamento del saldo del prezzo sarà effettuato direttamente dall'istituto di credito mutuante.

Il termine per versamento del saldo del prezzo (NON soggetto a sospensione nel periodo feriale) non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; in caso di omessa indicazione del termine o nel caso i cui nell'offerta sia indicato un termine superiore ai gg 120, il termine per il saldo prezzo sarà comunque da considerarsi come indicato nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione.

Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro e/o IVA di legge se dovuta, 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; il professionista delegato fisserà una nuova vendita. **Si precisa che se il prezzo che si ricava dalla nuova vendita è pari o superiore a quello della vendita precedente**, l'aggiudicatario inadempiente subisce esclusivamente la confisca della cauzione. **Nell'ipotesi in cui il prezzo che si ricava dalla nuova vendita, unito alla cauzione confiscata, è inferiore a quello conseguito nella vendita precedente**, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto anche al pagamento della differenza, ai sensi del secondo comma dell'art. 587 cpc, tra il prezzo di aggiudicazione della vendita precedente e quello della nuova vendita unito alla cauzione confiscata.

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

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

Contestualmente al versamento del saldo prezzo, qualora l'immobile sia occupato dal debitore esecutato e dal suo nucleo familiare, nel caso in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi del custode per la liberazione dell'immobile, **dovrà presentare apposita istanza scritta al Professionista delegato**. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6 c.p.c. come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020.

*** **

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.

*** **

AVVISO

il Tribunale non ha conferito alcun incarico a intermediari o agenzie immobiliari per la pubblicità giudiziaria - trattandosi di vendita pubblica gli interessati non hanno alcuna necessità di avvalersi di attività' di intermediazione posta in essere da parte di agenzie immobiliari private.

*** **

Gli interessati all'acquisto possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del sottoscritto professionista delegato Avv. Benedetta Chiappale.

Si informa che giusta delega del Giudice la sottoscritta **avv. Benedetta Chiappale è stata, altresì, nominata custode giudiziario** dei beni oggetto di vendita.

Gli interessati all'acquisto possono visionare i beni oggetto di vendita contattando il Custode, avv. Benedetta Chiappale, C.F. CHPBDT74P58B832O, con studio in Carrara (MS), Via Ingolstadt n°33 (tel. 0585/787190 - fax 0585/647060 - cell. 347/3585360) mail: benedettachiappale@virgilio.it, PEC avvbenedettachiappale@puntopec.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 SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA TECNICA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE "**GRUPPO EDICOM SRL**", operativo dalle ore 8 alle ore 12 dei giorni di martedì, giovedì e venerdì, recapito: 0585 488132.

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 www.tribunalemassa.it;
- pubblicazione dell’avviso d’asta per estratto almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto:
 - a) Rivista Aste Giudiziarie Ed. Nazionale Sezione dedicata al Tribunale di Massa a cura del Gruppo Edicom;
 - b) Free press Ed. Massa Carrara + Lombardia” dedicato alle vendite Giudiziarie dei Tribunali - editi e distribuiti dal Gruppo Edicom;
 - c) “Gestionale Aste” pubblicazione a rotazione sui principali siti commerciali privati: www.casa.it e www.idealista.it di apposita scheda contenente i dati della vendita e riferimenti della procedura;
 - d) Pubblicazione di apposita scheda pubblicitaria a mezzo del portale www.immobiliare.it a cura del Gruppo Edicom;
 - e) Per gli immobili oggetto della procedura diversi dai terreni, dalle costruzioni non ultimate e dai ruderi, e comunque con prezzo base d’asta uguale o superiore a € 45.000,00, pubblicazione del Virtual Tour 360° sui siti sopraindicati almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

Carrara lì, 17.04.2024

Il Professionista Delegato
Avv. Benedetta Chiappale