TRIBUNALE DI MASSA

Procedura Esecutiva Immobiliare Rg. n. 44/2022

Giudice: Dott. ssa Sara Palumbo

Custode Giudiziario: Dott.ssa Cathy Vigneron

Delegato alla vendita: Dott.ssa Cathy Vigneron

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

con eventuale gara in modalità

SINCRONA TELEMATICA

Ottavo esperimento di vendita

****

La sottoscritta Dott.ssa Cathy Vigneron, con studio in Montignoso (MS) via Traversa n. 20 C tel 0585/340396 e fax 0585/821217, nella qualità di professionista delegato, giusta delega del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di Massa Dr. ssa Elisa Pinna al compimento delle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c., a norma dell'art. 490 c.p.c., nella procedura di cui in epigrafe

AVVISA

che il giorno **15/01/2027 alle ore 10:00**, 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.garavirtuale.it, del diritto di proprietà del seguente bene immobile, meglio descritto 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 DUE (2)

Prezzo Base: euro 11.163,64

(euro UNDICI MILA CENTO SESSANTA TRE/64)

Prezzo Offerto Minimo Ritenuto Ammissibile: euro 8.372,73

(euro OTTOMILA TRECENTO SETTANTA DUE/73)

Cauzione: almeno il 10% del prezzo offerto

In caso di gara per pluralità di offerte: offerta minima in aumento euro 1.000,00 (euro MILLE/00)

Descrizione del Lotto Due:

Diritto della piena proprietà di dieci (10) terreni agricoli, oltre a due (2) fabbricati diruti, ubicati in Comune di Bagnone (MS), frazione Bargoli - Prato di Mora, censiti presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Massa Carrara- Servizi Catastali- Catasto Terreni del suddetto Comune e, nello specifico, tutti al Foglio 84:

- part. 31, qualità pascolo, classe 2, sup.catast. 2.725 mq, reddito dom.: € 0,28, reddito agr.: € 0,28;
- part. 50, qualità prato, classe 4, sup.catast. 1.004 mq, reddito dom.: € 0,83, reddito agr.: € 0,62;
- part. 51, qualità prato, classe 4, sup.catast. 966 mq, reddito dom.: € 0,80, reddito agr.: € 0,60;
- part. 52, qualità pascolo arborato, classe 2, sup.catast. 481 mq, reddito dom.: € 0,15, reddito agr.: € 0,07;
- part. 92, qualità pascolo arborato, classe 1, sup.catast. 5.586 mq, reddito dom.: € 2,88, reddito agr.: € 1,44;
- part. 93, qualità seminativo arborato, classe 5, sup.catast. 4.145 mq, reddito dom.: € 2,14, reddito agr.: € 2,14;
- part. 94, qualità prato, classe 3, sup.catast. 1.258 mq, reddito dom.: € 1,85, reddito agr.: € 1,62;
- part. 95, qualità castagneto frutto, classe 4, sup.catast. 6.836 mq, reddito dom.: € 2,12, reddito agr.: € 1,77;
- part. 96, qualità pascolo arborato, classe 3, sup.catast. 1.870 mq, reddito dom.: € 0,19, reddito agr.: € 0,10;
- part. 323, qualità seminativo, classe 3, sup.catast. 3.224 mq, reddito dom.: € 7,49, reddito agr.: € 5,00;
- part. 325, qualità fabbricato diruto, sup.catast. 162 mq;
- part. 326, qualità fabbricato diruto, sup.catast. 77 mq.

Gli immobili facenti parte del presente lotto sono tutti terreni, per lo più boschivi, fatta eccezione per i piccoli fabbricati rurali diruti alle particelle 325 e 326 rispettivamente di 162 mq. e 77. Durante i sopralluoghi del CTU, i fabbricati sono risultati ad un unico piano e in adiacenza fra di loro; per gli stessi non è stato possibile effettuare un rilievo adeguato, vista l'abbondante vegetazione che li contorna e che si è anche radicata su di essi. Si precisa che le particelle 325 e 326 hanno diritto al passo sulla particella 91 del Fg 84. Considerata la scarsissima manutenzione ordinaria effettuata, l'intero compendio risulta ormai gremito di vegetazione invasiva. Il tutto per una superficie complessiva di circa 28.334,00 mq.

Conformità edilizia, catastale, urbanistica: secondo la Consulenza Tecnica d'Ufficio agli atti del fascicolo processuale cui si fa espresso rinvio, in merito alla conformità urbanistica, così definita secondo gli strumenti urbanistici comunali e intercomunali vigenti nel Comune di Bagnone, costituiti da Piano Strutturale Intercomunale adottato con D.C.C. n° 18 del 12.04.2019 (BURT n° 33 del 14.08.2019) e approvato con D.C.C. n° 2 del 30.03.2021 (BURT n° 44 del 03.11.2021) e Regolamento Urbanistico (R.U.), Variante Generale adottata con D.C.C. n° 36 del 10.08.13 (BURT n° 35 del 28.08.13) e approvata con D.C.C. n° 5 del 16.01.14 (BURT n° 13 del 02.04.14); Variante Semplificata adottata con D.C.C. n° 5 del 26.01.16 e approvata con D.C.C. n° 14 del 08.03.18 (BURT n° 21 del 23.05.18), gli immobili del lotto 2 ricadono in Zona "E" - Aree agricole e con funzioni rurali, sottozona "E2" Aree a prevalente funzione agricola, ai sensi degli articoli 34 e seguenti delle norme del vigente R.U. e delle norme del Regolamento di cui al D.P.G.R. Toscana n° 63/R/2016 e sono sottoposti ai seguenti vincoli:

1. Vincolo sismico ai sensi della L. n° 64 del 02.02.74
2. Vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 3267/1923 e/o in quanto aree boscate e/o in quanto ricadenti in zona PG2 (pericolosità geomorfologica media)
3. Vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/04 art. 142 c. l lettere "c" e "g".

La descrizione dei beni risale al momento della stesura della perizia estimativa (14.01.2024), a cui si fa espresso rinvio.

Disponibilità dei beni: LIBERI.

Oneri condominiali: Non presenti.

Confini:

La particella 31 confina a ovest con terreno alla particella 93 stessa proprietà, a sud con terreno alla particella 94 stessa proprietà, a nord-est con terreno alla particella 96 stessa proprietà, e a nord con terreno alla particella 54.

La particella 50 confina a ovest e a sud con terreno alla particella 323 stessa proprietà, a sudest con terreno alla particella 51 stessa proprietà, a nord-est con terreno alla particella 55, e a nord-ovest con Canale del Torchio.
La particella 51 confina a nord-ovest con terreno alla particella 50 stessa proprietà, a sud-ovest con terreno alla particella 323 stessa proprietà, a sud-est con terreno alla particella 93 stessa proprietà, a est e a nord con terreno alla particella 55.
La particella 52 confina su tutti i lati (ovest, sud, est e nord) con terreno alla particella 55.
La particella 92 confina a nord-ovest con terreno alla particella 323 stessa proprietà, a sud-ovest con terreno alla particella 324, a sud con Strada vicinale di Prato Mora, a sud-est con terreno alla particella 95 stessa proprietà, e a nord con terreni alle particelle 93 e 94 stessa proprietà.
La particella 93 confina a nord-ovest con terreno alla particella 51 stessa proprietà, a sud-ovest e a sud con terreno alla particella 92 stessa proprietà, a est con terreni alle particelle 31 e 94 stessa proprietà, e a nord con terreno alla particella 55.
La particella 94 confina a nord-ovest con terreno alla particella 93 stessa proprietà, a sud con terreni alle particelle 92 e 95 stessa proprietà, a ovest con terreno alla particella 96 stessa proprietà, e a nord con terreno alla particella 31 stessa proprietà.
La particella 95 confina a ovest con terreno alla particella 92 stessa proprietà, a sud e a est con Strada vicinale di Prato Mora, e a nord con terreni alle particelle 94 e 96 stessa proprietà.
La particella 96 confina a ovest con terreni alle particelle 31 e 94 stessa proprietà, a sud con terreno alla particella 95, a nord-est con Strada vicinale di Prato Mora e con terreno alla particella 63, e a nord-ovest con terreno alla particella 54.
La particella 323 confina a nord-ovest con Canale del Torchio, a sud-ovest con terreno alla particella 88, a sud-est con terreno alla particella 92 stessa proprietà, e a nord con terreni alle particelle 50 e 51 stessa proprietà.
La particella 325 (fabbricato diruto) confina a nord con striscia di terreno alla particella 91, a ovest con striscia di terreno alla particella 91 e con terreno alla particella 110, a est con terreno alla particella 110 e con fabbricato diruto alla particella 326 stessa proprietà.
La particella 326 (fabbricato diruto) confina a ovest con fabbricato diruto alla particella 325 stessa proprietà, mentre a sud, a est e a nord confina con terreno alla particella 110.
Il tutto, salvo se altri e/o più esatti/recenti confini.
Vincoli pesi o limitazioni d'uso: Vincoli di carattere urbanistico, sismico, idrogeologico e paesaggistico, già esplicitati nel paragrafo dedicato alla conformità urbanistica. Non sono presenti ipoteche/pignoramenti che non saranno cancellati a cura della procedura.
Regime fiscale applicabile alla cessione: la cessione del lotto *de quo* è soggetta a imposta di registro, (salvo diverse determinazioni da parte dell'Agenzia delle Entrate).

LOTTO TRE (3)
Prezzo Base: euro 3.064,71

(euro TREMILA SESSANTA QUATTRO/71)

Prezzo Offerto Minimo Ritenuto Ammissibile: euro 2.298,53

(euro DUEMILA DUECENTO NOVANTOTTO/53)

Cauzione: almeno il 10% del prezzo offerto

In caso di gara per pluralità di offerte: offerta minima in aumento euro 1.000,00 (euro MILLE/00)

Descrizione del Lotto Tre:

Diritto della piena proprietà di sei (6) terreni agricoli ubicati in Comune di Villafranca in Lunigiana (MS), frazione Merizzo, censiti presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Massa Carrara- Servizi Catastali- Catasto Terreni del suddetto Comune e, nello specifico, tutti al Foglio 25:

- part. 47, qualità prato, classe 3, sup.catast. 2.159 mq, redd. dom.: € 3,35, redd. agr.: € 2,79;
- part. 48, qualità prato, classe 3, sup.catast. 210 mq, redd. dom.: € 0,33, redd. agr.: € 0,27;
- part. 49, qualità pascolo, classe 1, sup.catast. 220 mq, redd. dom.: € 0,19, redd. agr.: € 0,14;
- part. 198, qualità seminativo arborato, classe 4, sup.catast. 4.246 mq, redd. dom.: € 5,48, redd. agr.: € 3,29;
- part. 199, qualità prato, classe 3, sup.catast. 1.037 mq, redd. dom.: € 1,61, redd. agr.: € 1,34;
- part. 935, qualità prato, classe 3, sup.catast. 424 mq, redd. dom.: € 0,66, redd. agr.: € 0,55.

I terreni facenti parte del presente lotto sono situati in prossimità di un bivio (strada vicinale non asfaltata) della Strada Provinciale 26 di Amola e sono destinati per lo più a bosco, ad eccezione di una porzione del terreno alla particella 198 adibita a prato. Considerata la scarsissima manutenzione ordinaria effettuata, l'intero compendio risulta ormai gremito di vegetazione invasiva. Il tutto per una superficie complessiva di circa 8.296,00 mq.

Conformità edilizia, catastale, urbanistica: secondo la Consulenza Tecnica d'Ufficio agli atti del fascicolo processuale cui si fa espresso rinvio, in merito alla conformità urbanistica, secondo il Piano Strutturale Intercomunale del Comune di Villafranca in Lunigiana approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 27.04.2021 e il Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 dell'11.02.2010, i terreni del lotto 3 ricadono in Ambiti delle Aree ad esclusivo uso agricolo EA e in aree tutelate ai sensi dell'art. 142, lett. g), D.Lgs. 42/2004 (vincolo paesaggistico). Gli immobili sono inoltre ricadenti in aree di cui al R.D. 3267/1923, cioè sottoposti a vincolo idrogeologico. La particella 198 risulta "interessata da immobile urbano (fabbricato "fantasma") non ancora regolarizzato ai sensi del D.L. 78/2010"; al momento della presentazione del Tipo Mappale dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al Catasto Fabbricati, ove è stato censito d'ufficio ex D.L. 78/2010 al Fg. 25, particella 1214, sub. 1, cat. C/2, consistenza 12 mq. Il suddetto manufatto, non rilevato in sede di sopralluogo e non espressamente indicato nell'atto di pignoramento, non è stato oggetto di stima: il prezzo base si riferisce ai soli terreni. Esso si intende compreso nella vendita per accessione, salva diversa determinazione del G.E. in sede di decreto di trasferimento, senza che l'aggiudicatario possa pretendere riduzioni di prezzo, indennità o risarcimenti. Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri di regolarizzazione catastale e urbanistica, anche paesaggistica, ove possibile, o di rimessione in pristino.

Disponibilità dei beni: LIBERI.

Oneri condominiali: Non presenti.

Confini: La particella 47 confina a nord-ovest con terreno alla particella 46, a sud-ovest con terreni alle particelle 45 e 107, a sud-est con strada vicinale, a est con terreno alla particella 48 della stessa proprietà, e a nord con terreni al Foglio 80 particelle 403 e 476 del Comune di Bagnone.

La particella 48 confina a ovest con terreno alla particella 47 della stessa proprietà, a sud e a est con strada vicinale, e a nord con terreno al Foglio 80 particella 403 del Comune di Bagnone.

La particella 49 confina a ovest, a sud e a est con strada vicinale, e a nord con terreno al Foglio 80 particella 403 del Comune di Bagnone.

La particella 198 confina a nord-ovest con terreno alla particella 932, a sud con terreni alle particelle 932 e 933, a est con terreno alla particella 199 della stessa proprietà, e a nord con terreni alle particelle 108, 109, 110 e 998.

La particella 199 confina a ovest con terreno alla particella 198 della stessa proprietà, a sud con terreno alla particella 934, a est con terreno alla particella 935 della stessa proprietà e con strada vicinale, e a nord con terreno alla particella 998.

La particella 935 confina a ovest con terreno alla particella 199 della stessa proprietà, a sud con terreno alla particella 200, e a est e a nord-est con strada vicinale.

Il tutto, salvo se altri e/o più esatti/recenti confini.

Vincoli, pesi o limitazioni d'uso: Vincoli di carattere urbanistico, paesaggistico e idrogeologico, come esplicitato nella conformità urbanistica. Non sono presenti ipoteche/pignoramenti che non saranno cancellati a cura della procedura.

Regime fiscale applicabile alla cessione: la cessione del lotto de quo è soggetta a imposta di registro, (salvo diverse determinazioni da parte dell'Agenzia delle Entrate).
La descrizione dei beni risale al momento della stesura della perizia estimativa (14.01.2024), a cui si fa espresso rinvio.

Il tutto meglio descritto e specificato nella Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dall'Arch. Dott.ssa Livia Mascagni in data 14.01.2024 agli atti del fascicolo processuale cui si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi, salvo eventuale condono edilizio, e **disponibili per la consultazione sui siti internet** www.asteannunci.it e www.tribunalemassa.it. **e che l'offerente dovrà dichiarare di aver preso visione.**

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Il professionista delegato precisa che:

- 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, o in mancanza, entro 120 giorni dalla sua emissione;
- Il diritto di proprietà degli immobili 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 gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e 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: Edicom Finance S.r.l

PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA: www.garavirtuale.it

REFERENTE DELLA PROCEDURA: Dott.ssa Cathy Vigneron

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 giorno 14/01/2027 (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 tramite il portale **www.garavirtuale.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, ovverosia 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. L'offerente è quindi colui che formula l'offerta, mentre il presentatore è colui che compila, sottoscrive ed invia l'offerta. Pertanto:

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:** uno degli offerenti provvede a firmare ed inviare telematicamente l'offerta tramite la propria casella di posta elettronica certificata e **gli altri offerenti devono rilasciare procura speciale all' OFFERENTE PRESENTATORE ai sensi dell'art. 12 comma 5 ultimo periodo D.M. 32/15,** *(la procura dovrà essere 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)***.** In alternativa, la procura potrà essere rilasciata dagli altri offerenti all'offerente *titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica (cioè 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) allorquando quest'ultima modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa; **se nessuno tra gli offerenti è in grado di firmare e trasmettere l'offerta, allora tutti gli offerenti dovranno rilasciare procura speciale** (*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)* **ad un procuratore legale (avvocato) ai sensi dell'art. 571 c.p.c.**

Modalità di presentazione

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"). A questo punto, il modulo web "Offerta Telematica" elabora i dati inseriti dal presentatore e salva l'offerta, temporaneamente, in un'area riservata.

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 copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale allegandola all'offerta. (*modello disponibile sul sito Tribunale di Massa esecuzioni immobiliari*);
- 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 (termine NON soggetto a sospensione feriale), che 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;
- 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 minorenne 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 il soggetto offerente decide di avvalersi del presentatore, o se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, come specificato ai punti 2 e 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** alla Procedura Esecutiva Immobiliare **"TRIBUNALE DI MASSA-PROC. IMM.RE N.R.G. 44/2022" al seguente IBAN IT30X0872613600000000191785**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Tribunale di Massa procedura esecutiva immobiliare n R.G. 44/22 cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; in particolare, si precisa che, qualora nel giorno fissato per la verifica dell'ammissibilità delle offerte e la delibazione 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 effettuati 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.

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 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 consequenziali.

IN CASO DI PRESENTAZIONE DI PIU' OFFERTE AMMISSIBILI

Il Professionista procederà ad avviare la 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 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 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 delibazione 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 **15/01/2027 ore 10.00** ove, disporrà in ordine ai futuri esperimenti di vendita secondo le direttive impartite nell'ordinanza di vendita e delega.

Si precisa inoltre che:

- che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore;
- che nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministro della Giustizia ai sensi dell'art. 15 primo comma, D.M. n° 32/2015, l'offerta sia formulata mediante invio all'indirizzo a messo posta elettronica certificata all'indirizzo mail indicato dal professionista delegato;
- che nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati, ai sensi dell'art. 15 primo comma, D.M. n° 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione

dell'offerente alle operazioni di vendita;

- che il presentatore, quale soggetto che compila e 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-PROC. IMM.RE N.R.G. 44/2022**". Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **"TRIBUNALE DI MASSA-PROC. IMM.RE N.R.G. 44/2022"**.

Il termine per il saldo prezzo (termine NON soggetto a sospensione 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, invece, di revoca dell'aggiudicazione, le somme eventualmente erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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 procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte

come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Il professionista delegato provvederà ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina.

*** *** *** ***

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 Dott.ssa Cathy Vigneron, con studio in Montignoso (MS) via Traversa n. 20 C tel 0585/340396 e fax 0585/821217, email: cathy.vigneron@studiovigneron.com

Si informa che la sottoscritta Dott.ssa Cathy Vigneron è stata altresì nominata **custode giudiziario** del bene oggetto di vendita in sostituzione al debitore e che per visionare il suddetto immobile è possibile -rivolgersi ai seguenti recapiti: 0585/340396 – fax 0585/821217 -email: cathy.vigneron@studiovigneron.com.

Si informa, altresì, che per accedere ai lotti situati nei comuni di Bagnone e Villafranca in Lunigiana, è necessario disporre di un veicolo fuoristrada (4x4) e avere esperienza nella guida su strade non asfaltate e terreni accidentati.

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 lo 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 (fra cui l'ordinanza di vendita ex art. 591 bis c.p.c.);**
- **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 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.

Montignoso, 31 ottobre 2026

La Professionista Delegata

Dott.ssa Cathy Vigneron

