



TRIBUNALE DI MASSA

Procedura N. 176/2018 R.G. Esecuzioni Immobiliari

Giudice: Dr.ssa Elisa Pinna

Custode Giudiziario: Dott. Simone Guido Pelliccia

Delegato alla vendita: Dott. Simone Guido Pelliccia

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON GARA SINCRONA TELEMATICA

Il sottoscritto dott. Simone Guido Pelliccia, C.F.: PLL SNG 71D25 B832A con studio in 54033 Carrara (MS), via Passo Volpe n. 110, tel: 0585.832349, e-mail: simone@siricom.eu , PEC: simone.pelliccia@pec.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 **24 MAGGIO 2024 alle ore 11:00**, 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 , 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 1

Prezzo Base d'Asta: euro 137.946,40 (centotrentasettemilanovecentoquarantasei/40)

Offerta minima Ammissibile: euro 103.459,80 (centotremilaquattrocentocinquantanove/80)

(pari al 75% del Prezzo Base d'Asta sopraindicato)

Rilancio Minimo di gara: euro 3.000,00 (tremila/00)

Cauzione: pari ad almeno il 10% (dieci per cento) del Prezzo Offerto

Disponibilità del Bene: occupato dal debitore e dai suoi familiari

DESCRIZIONE LOTTO: oggetto della presente vendita è il compendio immobiliare residenziale sito in Massa (MS), Viale Roma 288, come meglio di seguito individuato e descritto:

Catasto Fabbricati: Comune di Massa (MS)

Compendio Immobiliare Residenziale, in Comune di Massa (MS), Viale Roma n. 288

Foglio	Mappale	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
140	359	26	A/2	3	Vani 1,5	mq 16	€ 170,43
140	359	15	C/6	4	mq 13	mq 14	€ 32,23
140	359	16	C/6	4	mq 13	mq 14	€ 32,23
140	359	17	C/6	4	mq 13	mq 14	€ 32,23
140	359	19	area urbana	-	mq 70	-	€ 0,00
140	359	25	A/2	3	Vani 6,5	mq 134	€ 738,53
140	359	24	A/2	3	Vani 1,5	mq 16	€ 170,43

1. diritto di livello per la quota del 100% sul compendio immobiliare sito nel Comune di Massa Viale Roma comprendente:

1.1. unità immobiliare formata da porzione di camera e porzione di bagno censiti al catasto fabbricati al **foglio 140 mappale 359 subalterno 26** categoria A/2;

1.2. tre porzioni di aree urbane (ex box auto ora demoliti) censite al catasto fabbricati al **foglio 140, particelle 359 subalterni 15 -16-17**, categoria C/6;

1.3. porzione di area urbana censita al catasto fabbricati al **foglio 140, particella 359, subalterno 19**, categoria area urbana, consistenza mq 70;

2. diritto della piena ed esclusiva proprietà per la quota del 100% sul compendio immobiliare sito nel Comune di Massa Viale Roma comprendente:

2.1. appartamento al piano terra composto da cucina, soggiorno, due camere, porzione di camera, bagno, porzione di bagno, disimpegno, porticato, oltre porzione di ripostiglio e porzione di locale caldaia realizzati abusivamente, censito al catasto fabbricati al **foglio 140, particella 359, subalterno 25**, categoria A/2;

3. diritto della piena ed esclusiva proprietà per la quota di 1/4 sul compendio immobiliare sito nel Comune di Massa Viale Roma comprendente:

3.1. vano ad uso camera, su porzione di ripostiglio e porzione di locale caldaia censiti al catasto fabbricati al **foglio 140 mappale 359 subalterno 24** categoria A/2, classe 3, consistenza vani 1.5, superficie catastale mq 16, rendita € 170,43;

oltre i diritti sulla corte subalterno 22 del mappale 359 censito quale Bene Comune Non Censibile ai subalterni 10, 11, 12, 24, 25 e 26.

Si fa presente che:

* gli immobili sono oggetto di causa pendente presso il Tribunale di Massa giusto l'atto di citazione del 25/05/2015 repertorio 5816, trascritto il 29/11/2018 al n. 8326 di particolare (domanda giudiziale - riduzione di donazione), promossa contro il debitore esecutato e segnalata nelle perizie dell'esperto stimatore, ma tale azione giudiziale non è opponibile alla procedura atteso che la domanda giudiziale è stata trascritta in data successiva alla trascrizione del sequestro conservativo avvenuta in data 18/05/2017 e la relativa domanda di annotazione della sentenza di condanna è avvenuta in data 19/12/2018;

* il compendio immobiliare presenta delle parti abusive non sanabili da demolire, così come descritto nelle perizie in atti;

DISPONIBILITA' DEL BENE: il bene risulta attualmente occupato dal debitore e dai suoi famigliari.

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.

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del Custode ai fini della liberazione dell'immobile, dovrà presentare apposita istanza scritta al professionista delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo; le spese di liberazione dell'immobile in tal caso verranno poste a carico della procedura. 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. Si precisa che ove non pervenga, nei termini indicati, la suddetta istanza scritta non potrà darsi luogo alla liberazione dell'immobile a cura e spese della procedura.

CONFINI:

L'unità identificata con Mapp. 359 sub 25-26 confina con corte comune sub 22 e 24 su tre lati, appartamento sub 10;

L'unità identificata con Mapp. 359 sub 15, 16, 17 e 19 confina con corte subalterno 21 dello stesso mappale, mappali 1758, 2329, 2328, 377, s.a

SITUAZIONE CATASTALE, URBANISTICA/EDILIZIA:

Pratiche edilizie:

Il CTU ha consultato i registri disponibili presso l'ufficio edilizia privata dal Comune di Massa nei quali sono registrate le pratiche edilizie inoltrate, suddivise per anno e per nominativo, con indicazione della località di riferimento dell'intervento.

Nell'anno 1963 il sig. xxxxxxxxxx (nato nell'anno 1915), vende al sig. xxxxxxx il terreno su cui successivamente è stato edificato il fabbricato residenziale oggetto di stima; xxxxxxx è stato proprietario dell'abitazione fg 140 mapp. 359 sub. 9 fino all'anno 2005 ed ha donato l'appartamento al figlio xxxxxxxxx.

Dalla consultazione dei registri nel periodo 1961-2005 sono risultate inoltrate le seguenti pratiche edilizie a nome di xxxxxxxxx riferiti ad immobili ubicati in Viale Roma o Via San Giuseppe Vecchio:

N. 65 – Costruzione Fabbricato in V.le Roma 18/1/1961 – 1/2/1961

N. 219 – Costruzione fabbricato Via S Giuseppe Vecchio ang. Viale Roma – 3/5/1961

N. 569 - Sopraelevazione fabbricato Loc. S. Giuseppe Vecchio 16/11/1961

N. 371 – Costruzione fabbricato V.le Roma – 17/7/1963

N. 607 – Sopraelevazione fabbricato V.le Roma – 13/11/1963 (xxxxxxx)

N. 690 - Sopraelevazione fabbricato V.le Roma – 11/2/1963

N. 237 - Costruzione fabbricato V.le Roma – 14/4/1965 (Ora Guido volt 4/6/65 n. 20159)

Anno 1966 – xxxxxxxxxx – Costruzione villetta Viale Roma

Anno 1966 – n. 80 xxxxxxxxxx – Costruzione villetta Viale Roma 15/6/1966

Anno 1979 – xxxxxxx – Ristrutturazione tetto V.le Roma – 7/8/79 prot. 28716 parere fav 17/9/79

Anno 1981 – xxxxxxx – Ampliamento fabb. V.le Roma – 13/2/81 Licenza edilizia 82-1-04 del 16/1/82
(rintracciata ma è relativa ad altro fabbricato)

Xxxxxxxxxxxxxx – Modifiche interne – 16/3/81 Licenza ed 81.10.47 del 10/11/1981

Periodo 1991-2019

Attestazione conf in sanatoria n. 61225 del 2008.

Ristrutturazione locale accessorio n. 4089/1993

Tenuto conto che, con molta probabilità, una o più delle richieste indicate nell'elenco di cui sopra sono ascrivibili al compendio immobile in questione, Il CTU ha inoltrato formale richiesta di accesso agli atti, ma il tecnico comunale preposto alle ricerche in archivio ha riferito che nessuna delle pratiche richieste

è stata rintracciata, ad eccezione dei due condoni edilizi segnalati in perizia (e di una licenza edilizia dell'anno 1981 che però è riferita ad altro fabbricato situato nei pressi).

Pertanto per il CTU, non potendo visionare il titolo edilizio che ha autorizzato la costruzione del fabbricato o la modifica dello stesso, non è stato possibile valutare la legittimità e la conformità edilizia dell'edificio di cui fa parte il Lotto oggetto di stima.

Il tutto come meglio descritto nella perizia (comprensiva di eventuali integrazioni) in atti ed allegati a firma dell'esperto Arch. Marco Bondielli, atti ed allegati ai quali si rimanda integralmente.

*** **

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

SI 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.
- 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 gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime

fiscale applicabile all'acquisto. Ogni onere fiscale e/o tributario 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. Simone Guido Pelliccia**

DISPOSIZIONI GENERALI

Le offerte di acquisto ed i relativi documenti allegati dovranno essere depositate, entro le ore 23:59 del giorno lavorativo antecedente a quello della udienza di vendita sopra indicata ossia entro le ore 23:59 del giorno 23/05/2024 (termine per la formulazione delle offerte come avente scadenza sempre in un giorno non festivo).

L'offerta dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche, personalmente ovvero a mezzo di avvocato a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c. tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dal 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, overosia 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 c.p.c..

L'offerente è 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 e pertanto dovrà 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 c.p.c. potrà essere solo un procuratore legale (avvocato) munito di procura speciale (*art. 571 c.p.c. 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”). 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”) e la invia al presentatore tramite email. Detta email contiene “URL” e chiave di accesso che consentono al presentatore di recuperare e scaricare nei “download” l’offerta telematica completa (in formato zip.p7m). 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 e 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 dovrà

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 c.p.c.;

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 (**detto termine 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 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 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, esclusivamente tramite **bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare: "E. I. 176/2018 RGE – Tribunale di Massa"**, Codice IBAN: IT 36 I 01030 24501 0000 0209 3044, una somma **PARI AD ALMENO IL DIECI PER CENTO (10%) DEL PREZZO OFFERTO**, somma che sarà trattenuta in caso di aggiudicazione e rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Tribunale di Massa Procedura Esecutiva R.G. 176/2018 - 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 ed 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.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;**

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 deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

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 più alta; la deliberazione finale sulle offerte avrà luogo al termine dello svolgimento della gara tra gli offerenti (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).**
- ✓ **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 dinanzi a sé per il medesimo giorno **24 maggio 2024 ore 11:00** ove disporrà in ordine ai futuri esperimenti di vendita secondo le direttive impartite nell’ordinanza di vendita e delega.

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;

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 R.G. 176/2018"**. 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 R.G. 176/2018" detto termine (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 120 giorni, 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, (se e del caso sia dovuta come per legge) 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. 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 dell'art. 587 c.p.c., tra il prezzo di aggiudicazione della vendita precedente e quello della nuova vendita unito alla cauzione confiscata.

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.

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 dott. Simone Guido Pelliccia.

Si informa inoltre che, giusta delega del Giudice dell'esecuzione, il sottoscritto **dott. Simone Guido Pelliccia è stato, altresì, nominato custode giudiziario** dei beni oggetto di vendita.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode, dott. Simone Guido Pelliccia, C.F.: PLL SNG 71D25 B832A, con studio in 54033 Carrara (MS), via Passo Volpe n. 110, tel: 0585.832349, e-mail: simone@siricom.eu, PEC: simone.pelliccia@pec.it.

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale, in particolare al Piano primo cancelleria esecuzioni immobiliari del Palazzo di Giustizia sito in Massa (MS) - 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 15:00 alle ore 17:00 dei giorni di martedì e giovedì e dalle ore 8:00 alle ore 12:00 del 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 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;
 - ✓ free press "Rivista aste giudiziarie Tribunale di Massa" free press "Rivista delle aste giudiziarie edizione Lombardia";

inoltre, trattandosi di vendita con prezzo base di valore superiore ad € 50.000,00, nei seguenti ulteriori servizi di pubblicità complementare:

- ✓ Quotidiano "Il Sole 24 ore" pagina nazionale dedicata al Tribunale di Massa;
- ✓ 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 quali ad esempio www.casa.it .

Massa Carrara, 21 febbraio 2024

Il Professionista Delegato

Dott. Simone Guido Pelliccia