



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MASSA

Procedura Esecutiva Immobiliare RG.38/2022

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Sara Palumbo

Custode Giudiziario: Dott. Roberto Serafini

Delegato alla Vendita: Dott. Roberto Serafini

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON GARA

SINCRONA TELEMATICA

Il sottoscritto Dott. Roberto Serafini C.F. SRFRT66D06L833N con studio in Pietrasanta (LU) via Aurelia Nord Km 367 (tel. 0584/361559 - fax 0584/361560) mail: serross@tiscali.it PEC serafini.roberto@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 **12/06/2026 alle ore 09.00**, 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 UNICO (composto da Corpo n.1 e da Corpo n.2)

Prezzo base: € 725.406,95

(Euro settecentoventicinquemilaquattrocentosei/95) (costituito da €699.792,30 per il Corpo 1 e €25.614,65 per il Corpo 2)

Prezzo Offerto Minimo ritenuto ammissibile: € 544.055,21

(Euro cinquecentoquarantaquattromilazerocinquantacinque/21) (pari al 75% del prezzo base) (costituito da € 524.844,23 per il Corpo 1 e € 19.210,98 per il Corpo 2).

Cauzione: almeno il 10% del prezzo offerto

In caso di gara per pluralità di offerte: offerta minima in aumento € 10.000,00 (Euro diecimila/00)

DESCRIZIONE LOTTO:

Diritto reale posto in vendita: Diritto della piena proprietà (1/1) su immobili e terreni ubicati in via Isola n.18, frazione di Capriogliola nel Comune di Aulla (MS). I beni immobili eseguiti ed oggetto di pignoramento risultano costituiti da una villa storica, da una cappella e terreno (Corpo n.1 dell'elaborato peritale del CTU Ing. Christian Innocenti) e da un ulteriore terreno (Corpo n.2 dell'elaborato peritale del CTU Ing. Marco Ceccarelli). In dettaglio:

Corpo 1

- 1/1 Piena Proprietà su Cappelle e oratori non destinati al pubblico sito nel Comune di Aulla (MS) via Isola 18, Foglio 44 Particella 267 sub. 2, piano T, categoria B/7, classe U, consistenza 136 mc, superficie 37mq, rendita € 182,62;
- 1/1 Piena Proprietà su Abitazione di tipo popolare sito nel Comune di Aulla (MS) via Isola 18, Foglio 44 Particella 267 sub. 3, consistenza 8,5 vani, piano 2, categoria A/4, classe 6, superficie 238 mq, rendita € 504,84;
- 1/1 Piena Proprietà su Abitazione di tipo popolare sito nel Comune di Aulla (MS) via Isola 18, Foglio 44 Particella 267 sub. 4, consistenza 2 vani, piano 2., categoria A/4, classe 4, superficie 49 mq, rendita € 86,76;

- *1/1 Piena Proprietà su Abitazione di tipo popolare sito nel Comune di Aulla (MS) via Isola 18, Foglio 44 Particella 267 sub. 5, consistenza 5,5 vani, piano 2, categoria A/4, classe 4, superficie 132 mq, rendita € 238,6;*
- *1/1 Piena Proprietà su Abitazione di tipo popolare sito nel Comune di Aulla (MS) via Isola 18, Foglio 44 Particella 267 sub. 6 graffata alla particella 493 al subalterno 1 e alla particella 494 al subalterno 1 e alla particella 495 al subalterno 1, consistenza 17,5 vani, piano T-1, categoria A/2, classe 1, rendita € 1.355,70;*
- *1/1 Piena Proprietà su Terreno sito nel Comune di Aulla (MS), Foglio 44 Particella 268, qualità uliveto, classe 3, superficie catastale mq 1.875,00, reddito domenicale € 3,39, reddito agrario e 7,75;*
- *1/1 Piena Proprietà su Abitazione di tipo popolare sito nel Comune di Aulla (MS) via Isola 12, Foglio 44 Particella 663, consistenza 5 vani, piano T-1, categoria A/4, classe 6, superficie mq 97, rendita € 296,96;*

Corpo 2

- *1/1 Piena Proprietà su Terreno sito nel Comune di Aulla (MS), Foglio 44 Particella 266, Bene Comune non Censibile, consistenza mq 1.467,00.*

In dettaglio la descrizione del Corpo 1:

- *Abitazione di tipo popolare sito nel Comune di Aulla (MS) via Isola 18, Foglio 44 Particella 267 sub. 6 graffata alla particella 493 al subalterno 1 e alla particella 494 al subalterno 1 e alla particella 495 al subalterno 1, consistenza 17,5 vani, piano T-1, categoria A/2, classe 1, rendita € 1.355,70 (Corpo n.1).*

Si tratta di una villa storica denominata "Villa Caimi", già "Villa Tardani", dall' elevato valore architettonico, storico e testimoniale; in data 3 febbraio 2025 le funzionarie della Soprintendenza di Lucca e Massa Carrara hanno svolto un sopralluogo per eseguire le verificazioni che potrebbero portare alla dichiarazione di bene d' interesse culturale e quindi all' apposizione del vincolo, in tale occasione si è potuto apprendere che negli anni novanta era già stata effettuata una schedatura dell'immobile e che al piano primo è presente un soffitto dotato di affreschi riconducibili al barocco pontremolese. Si segnala che i potenziali aggiudicatari dovranno tenere conto che l'eventuale apposizione del vincolo della Soprintendenza comporterebbe restrizioni e limitazioni nei futuri

interventi edilizi sull' immobile. forza delle planimetrie catastali del 1942 la villa è stata frazionata in 5 unità ed è dotata di resede e manufatti circostanti ovvero un'altra abitazione, un belvedere, la piccionaia e la vasca coperta, si segnala sin d'ora che la resede di cui alla particella 266 ricade in altra esecuzione unita alla presente. Il compendio è composto da: il sub 6 graffato alle particelle 493 sub 1, 494 sub 1, 495 sub 1, che si sviluppa al piano terra (in parte seminterrato) adibito a cantine ed al piano primo adibito ad appartamento e loggiato, la cantina e l' appartamento sono collegati con scala interna (comune anche al sub 3), mentre le 493, 494 e 495 costituiscono parte dell' area di pertinenza-parco, su tali particelle insistono la cosiddetta piccionaia e la vasca coperta, il sub 2 costituito da una piccola cappella indipendente, il sub 3 costituito da un appartamento con accesso sia dai terrazzamenti sul retro sia dalla scala interna e collegata al sub 6, si segnala che il grande corridoio del cespite consente l' accesso anche ai sub 4 e 5, il sub 4 costituito da un piccolo appartamento accessibile solo per mezzo del grande corridoio di un appartamento accessibile sia dai terrazzamenti sia per mezzo del grande corridoio di cui al sub 3, la particella 268 che comprende parte della resede-parco- la particella 663 che comprende parte della resede-parco ed un edificio adibito ad abitazione. Si segnala che la villa è altresì dotata di sottotetto non rappresentato nelle planimetrie catastali, alla data dei sopralluoghi non è stato possibile accedervi viste le condizioni precarie del suo solaio. Si precisa che alcuni dei locali sono pieni di ingombranti o inaccessibili, anche per motivi di sicurezza, inoltre manca l'energia elettrica, tali circostanze potrebbero essere causa di alcune imprecisioni nella descrizione del cespite. Più nello specifico l'unità immobiliare residenziale di cui al presente cespite è composta esternamente dalla porzione della resede di cui alle particelle 493,494,495 composta da parcheggio, corte, scala esterna e parte del giardino sulla quale insistono la fontana coperta e la piccionaia, al piano seminterrato da vani adibiti a cantine e servizi ma con finiture analoghe a quelle di immobili con destinazione residenziale, solo in parte finestrati e dotati di scala interna di collegamento col piano superiore, al piano primo da loggiato, tre soggiorni, cucina, tre camere, un ripostiglio, due bagni, due disimpegni, oltre scala di collegamento interna con la cantina, col piano primo e secondo. Si segnala che il compendio è dotato di un unico ingresso dalla statale della Cisa. Si segnala che un vano del piano terra non risultava accessibile.

- Cappelle e oratori non destinati al pubblico sito nel Comune di Aulla (MS) via Isola 18, Foglio 44 Particella 267 sub. 2, piano T, categoria B/7, classe U, consistenza 136 mc, superficie 37mq, rendita € 182,62 (Corpo n.1).

Per la descrizione dell'intero compendio si rinvia al corpo subalterno 6. In forza dell'atto di compravendita trascritto a Massa in data 1-8-84 RP 5014 il cespite è un oratorio pubblico che non può essere dissacrato senza provvedimento dell'autorità ecclesiastica, inoltre il proprietario deve farsi carico della sua manutenzione mentre le spese di culto sono a carico dei fedeli. Si tratta una piccola cappella composta da un unico vano posto al piano terreno ed accessibile per mezzo della porzione di parco di cui alla particella 266.

- Abitazione di tipo popolare sito nel Comune di Aulla (MS) via Isola 18, Foglio 44 Particella 267 sub. 3, consistenza 8,5 vani, piano 2, categoria A/4, classe 6, superficie 238 mq, rendita € 504,84(Corpo n.1).

Per la descrizione dell'intero compendio si rinvia al corpo subalterno 6. Si precisa che alcuni dei locali sono pieni di ingombranti o inaccessibili, anche per motivi di sicurezza, inoltre manca l'energia elettrica, tali circostanze potrebbero essere causa di alcune imprecisioni nella descrizione del cespite. Più nello specifico l'unità immobiliare residenziale di cui al presente cespite è sviluppata in una prima zona composta da una camera, un bagno, due disimpegni, un ripostiglio ed una scala di accesso al sottotetto (stesso corpo scala comunicante anche col sub 6), collegata per mezzo del lungo corridoio, comunicante coi sub 4 e 5, ad una seconda zona composta da una cucina, due bagni, tre disimpegni, tre camere, un soggiorno e due piccoli vani comunicanti. L' accesso al cespite è esterno per tramite della particella 493 o interno per mezzo della scala comunicante col sub 6.

- Abitazione di tipo popolare sito nel Comune di Aulla (MS) via Isola 18, Foglio 44 Particella 267 sub. 4, consistenza 2 vani, piano 2., categoria A/4, classe 4, superficie 49 mq, rendita € 86,76(Corpo n.1).

Per la descrizione dell'intero compendio si rinvia al corpo subalterno 6. Si precisa che alcuni dei locali sono pieni di ingombranti o inaccessibili anche per motivi di sicurezza, inoltre manca l'energia elettrica, tali circostanze potrebbero essere causa di alcune imprecisioni nella descrizione del cespite. Più nello specifico l'unità immobiliare residenziale di cui al presente cespite è composta da due vani e da un

bagno ricavato abusivamente in corrispondenza del vano scala demolito, il bene è accessibile soltanto per tramite del lungo corridoio appartenente al sub 3.

- Abitazione di tipo popolare sito nel Comune di Aulla (MS) via Isola 18, Foglio 44 Particella 267 sub. 5, consistenza 5,5 vani, piano 2, categoria A/4, classe 4, superficie 132 mq, rendita € 238,6 (Corpo n.1).

Per la descrizione dell'intero compendio si rinvia al corpo subalterno 6. Si precisa che alcuni dei locali sono pieni di ingombranti o inaccessibili, anche per motivi di sicurezza, inoltre manca l'energia elettrica, tali circostanze potrebbero essere causa di alcune imprecisioni nella descrizione del cespite. Nello specifico l'unità immobiliare residenziale di cui al presente cespite è composta dal vano cucina, tre disimpegni, un piccolo vano, due stanze ed il vano abusivo adibito a bagno, il bene è accessibile dall'esterno tramite la particella 493 e dall'interno per tramite del lungo corridoio di cui al sub 3. Si segnala che non è stato possibile accedere al vano cucina.

- Terreno sito nel Comune di Aulla (MS), Foglio 44 Particella 268, qualità uliveto, classe 3, superficie catastale mq 1.875,00, reddito domenicale € 3,39, reddito agrario e 7,75(Corpo n.1).

Si tratta di un appezzamento di terra che, assieme alle particelle 493,494,495 e 663, compone il parco del compendio immobiliare. Il terreno è posizionato sul retro della proprietà e si presenta in parte terrazzato con muri a secco in pietra. Si segnala che pur non essendo stato eseguito il rilievo strumentale in corrispondenza del confine con la particella 677 e la statale della Cisa (dove il 268 assume una forma stretta ed allungata) potrebbe esservi stato uno sconfinamento della proprietà di cui a 677 a danno della particella de quo. Nonostante gli interventi di disboscamento della resede commissionati dalla procedura il parco non è completamente accessibile e tale circostanza ne ha impedito la ricognizione capillare pertanto non si esclude la presenza di manufatti o materiale di vario genere celato dalla vegetazione.

- Abitazione di tipo popolare sito nel Comune di Aulla (MS) via Isola 12, Foglio 44 Particella 663, consistenza 5 vani, piano T-1, categoria A/4, classe 6, superficie mq 97, rendita € 296,96 (Corpo n.1).

Per la descrizione dell'intero compendio si rinvia al corpo subalterno 6. Si precisa che i locali sono scarsamente accessibili per la presenza di ingombranti ed inoltre perché il solaio del piano primo non è sufficientemente affidabile, tale circostanza ha consentito di svolgere un rilievo meno accurato ed ha limitato la descrizione del cespite, per quanto è stato possibile vedere l'immobile è in parte allo stato grezzo, con le aperture esterne in parte prive di infissi ed in parte dotate di infissi in pessime condizioni, il solaio del piano primo sembra instabile ed anche le strutture verticali e del tetto potrebbero avere bisogno di interventi importanti. Nonostante gli interventi di disboscamento della resede commissionati dalla procedura il parco non è completamente accessibile e tale circostanza ne ha impedito la ricognizione capillare pertanto non si esclude la presenza di manufatti o materiale di vario genere celato dalla vegetazione. Per quanto è stato possibile rilevare l'abitazione si sviluppa al piano terra in due vani, disimpegno oltre piccolo vano ed al primo in due vani, la scala di accesso al piano primo non è direttamente comunicante col piano terra, in quanto accessibile solo dal giardino.

In dettaglio la descrizione del Corpo 2:

- Terreno sito nel Comune di Aulla (MS), Foglio 44 Particella 266, Bene Comune non Censibile, consistenza mq 1.467,00 (Corpo n.2).

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, risulta un appezzamento di terreno di forma irregolare, pianeggiante e completamente recintato, che costituisce la corte dell'adiacente Fabbricato. Il mappale 266 ha una superficie catastale di 1.467,00 Mq. L'accesso al terreno avviene direttamente dal fabbricato adiacente o da altra corte dello stesso fabbricato. Il terreno costituente il mappale 266 al momento del sopralluogo è risultato ricoperto da una fitta vegetazione (dovuta anche alla mancata manutenzione del terreno stesso), costituita sia da alberi di alto e medio fusto che da rovi. All'interno del mappale 266 il perito ha riscontrato la presenza di un pozzo idrico (non noto se censito e se funzionante) e di una fontana con relativo manufatto in ghisa (colonnina), non noto se funzionante. Nel lato ovest, il mappale 266 risulta delimitato da un muro di contenimento di pietrame, visibilmente di antica edificazione, che presenta una zona interessata da parziale cedimento delle pietre costituenti il muro del terrapieno.

Disponibilità del bene

L'immobile risulta libero.

Note: Sono presenti suppellettili ma l'immobile non è abitato ed in stato di abbandono, nello specifico alla data dei sopralluoghi alcuni degli accessi al fabbricato erano aperti ed il tecnico della società esecutata riferiva che le utenze non erano attive.

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'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560, comma 8 c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura – **salvo espresso esonero dell'aggiudicatario – da far pervenire al custode contestualmente al versamento del saldo prezzo.** Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 10 c.p.c. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

L'aggiudicatario avrà la facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode con apposita istanza scritta contestualmente al versamento del saldo prezzo. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

Confini

- *Cappelle e oratori non destinati al pubblico sito nel Comune di Aulla (MS) via Isola 18, Foglio 44 Particella 267 sub. 2, piano T, categoria B/7, classe U, consistenza 136 mc, superficie 37mq, rendita € 182,62: confine con particella 266 e 267 sub 6 graffato alle particelle 493 sub 1,494 sub 1,495 sub 1;*
- *Abitazione di tipo popolare sito nel Comune di Aulla (MS) via Isola 18, Foglio 44 Particella 267 sub. 3, consistenza 8,5 vani, piano 2, categoria A/4, classe 6, superficie 238 mq, rendita € 504,84: confine con subalterni 4 e 5 e vuoto su particelle 266, 267 e 494;*
- *Abitazione di tipo popolare sito nel Comune di Aulla (MS) via Isola 18, Foglio 44 Particella 267 sub. 4, consistenza 2 vani, piano 2., categoria A/4, classe 4, superficie 49 mq, rendita € 86,76: confine con subalterno 3 e vuoto su particella 266;*
- *Abitazione di tipo popolare sito nel Comune di Aulla (MS) via Isola 18, Foglio 44 Particella 267*

sub. 5, consistenza 5,5 vani, piano 2, categoria A/4, classe 4, superficie 132 mq, rendita € 238,6:
confine con subalterno 3, particella 493 sub 1 e vuoto su particella 494;

- *Abitazione di tipo popolare sito nel Comune di Aulla (MS) via Isola 18, Foglio 44 Particella 267 sub. 6 graffata alla particella 493 al subalterno 1 e alla particella 494 al subalterno 1 e alla particella 495 al subalterno 1, consistenza 17,5 vani, piano T-1, categoria A/2, classe 1, rendita € 1.355,70: confine con particella 267 sub 2, 266,268,663 e strada statale della cisa, salvo altri;*

- *Terreno sito nel Comune di Aulla (MS), Foglio 44 Particella 268, qualità uliveto, classe 3, superficie catastale mq 1.875,00, reddito domenicale € 3,39, reddito agrario e 7,75: confine con statale della cisa e particelle 677, 274,663,495,493 e 266, salvo altri*

- *Abitazione di tipo popolare sito nel Comune di Aulla (MS) via Isola 12, Foglio 44 Particella 663, consistenza 5 vani, piano T-1, categoria A/4, classe 6, superficie mq 97, rendita € 296,96: confine con statale della cisa, particelle 494,495,268,274,271, salvo altri*

- *Terreno sito nel Comune di Aulla (MS), Foglio 44 Particella 266, Bene Comune non Censibile, consistenza mq 1.467,00: confine con il terreno di cui alla particella 266 confina a nord e ad est con il mappale 268 dello stesso foglio 44, a sud in parte con il mappale 493, in parte con il mappale 267 ed in parte con il mappale 494. Nel lato ovest confina con la pubblica Strada Statale 62.*

Condizioni generali dell'immobile e stato manutenzione generale

L' immobile si trova in stato di abbandono con alcuni degli accessi che risultano forzati, la resede è invasa dalla vegetazione, alcuni muri di contenimento prospicienti la statale della Cisa presentano lesioni e spanciamenti. Le facciate esterne sono molto compromesse, la copertura è afflitta da copiose infiltrazioni, le murature presentano tracce di umidità e lesioni. La cantina è dotata di finiture di livello equiparabile a quelle del piano terreno con pavimentazioni in marmo, murature intonacate, camino ed infissi in legno, tuttavia molti dei vani godono di scarsa illuminazione naturale a causa della mancanza

di aperture esterne o delle loro ridotte dimensioni, all' esterno è presente un passaggio coperto che conduce al parco retrostante. Si segnala che la cantina alla data dei sopralluoghi era piena di ingombranti, circostanza che non ha consentito di rilevarne caratteristiche e dimensioni in maniera capillare. Il piano primo adibito ad appartamento conserva in gran parte le finiture originarie ed ha le caratteristiche di piano nobile con camini in marmo, pavimentazioni in parte in graniglia alla veneziana, in parte in marmo ed in parte in cotto, alcuni dei soffitti sono voltati ed affrescati, gli ambienti sono dotati di altezze importanti, tuttavia lo stato di manutenzione è nel complesso scadente a causa di alcuni infiltrazioni e lesioni che interessano le murature esterne e per la totale assenza di manutenzione e di vigilanza. Gli esterni sono dotati di pavimentazioni e scale in marmo, mentre il corridoio coperto contiguo alle cantine presenta una pavimentazione in lastricato tipo arenaria, il belvedere è protetto da una balaustra sormontata da elementi decorativi. I muri di contenimento lato strada presentano alcune lesioni vistose.

Lo stato di manutenzione generale degli immobili pignorati è scarso.

Conformità catastale

Il CTU ha riscontrato lievi divergenze sui fabbricati staggiti tra le planimetrie catastali depositate presso l' Agenzia del Territorio e i propri rilievi effettuati nell' ambito dell' incarico ricevuto.

- 1) *Cappelle e oratori non destinati al pubblico sito nel Comune di Aulla (MS) via Isola 18, Foglio 44 Particella 267 sub. 2, piano T, categoria B/7, classe U, consistenza 136 mc, superficie 37mq, rendita € 182,62.*

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: errori di rappresentazione grafica regolarizzabili mediante presentazione di nuovo Docfa. Descrizione delle opere da sanare: errori di rappresentazione grafica nuovo Docfa € 600,00 Oneri Totali: € 600,00.

Note generali: In forza dell'atto di compravendita trascritto a Massa in data 1-8-84 RP 5014 il cespite è un oratorio pubblico che non può essere dissacrato senza provvedimento dell' autorità ecclesiastica, inoltre il proprietario deve farsi carico della sua manutenzione mentre le spese di culto sono a carico dei fedeli.

- 2) Abitazione di tipo popolare sito nel Comune di Aulla (MS) via Isola 18, Foglio 44 Particella 267 sub. 3, consistenza 8,5 vani, piano 2, categoria A/4, classe 6, superficie 238 mq, rendita € 504,84.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: incongruenze tra lo stato di fatto rilevato e quanto riportato in planimetria dovute a diversa distribuzione, errori di rappresentazione grafica, mancata rappresentazione del sottotetto. Regularizzabili mediante: presentazione di nuovo Docfa previa sanatoria edilizia. Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione, errori di rappresentazione grafica, mancata rappresentazione del sottotetto nuovo Docfa: € 1.500,00 Oneri Totali: € 1.500,00.

- 3) Abitazione di tipo popolare sito nel Comune di Aulla (MS) via Isola 18, Foglio 44 Particella 267 sub. 4, consistenza 2 vani, piano 2., categoria A/4, classe 4, superficie 49 mq, rendita € 86,76.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: incongruenze tra lo stato di fatto rilevato e quanto rappresentato in planimetria: demolizione di una scala interna, realizzazione di un bagno (in luogo della scala), eliminazione della cucina ed errori di rappresentazione grafica Regularizzabili mediante: presentazione di nuovo Docfa, previa messa in pristino cucina e sanatoria edilizia Descrizione delle opere da sanare: demolizione di una scala interna, realizzazione di un bagno (in luogo della scala), eliminazione della cucina ed errori di rappresentazione grafica nuovo Docfa: € 600,00 messa in pristino cucina: € 2.000,00 Oneri Totali: € 2.600,00.

- 4) Abitazione di tipo popolare sito nel Comune di Aulla (MS) via Isola 18, Foglio 44 Particella 267 sub. 5, consistenza 5,5 vani, piano 2, categoria A/4, classe 4, superficie 132 mq, rendita € 238,6.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: incongruenze tra lo stato di fatto rilevato e quanto rappresentato in planimetria: ampliamento abusivo (vano adibito a servizio igienico) sul lato est ovvero in aderenza al vano indicato come cucina, diversa distribuzione ed errori di rappresentazione grafica. Inoltre la piccionaia riportata nella planimetria di questo sub risulta anche in quella del sub 6 a seguito di variazione del 28/01/2013 Pratica n. MS0006633 Regularizzabili mediante: presentazione di nuovo Docfa previa demolizione ampliamento

abusivo e sanatoria edilizia Descrizione delle opere da sanare: ampliamento abusivo per realizzazione servizio igienico, diversa distribuzione ed errori di rappresentazione grafica nuovo Docfa: € 900,00 Oneri Totali: € 900,00

- 5) Abitazione di tipo popolare sito nel Comune di Aulla (MS) via Isola 18, Foglio 44 Particella 267 sub. 6 graffata alla particella 493 al subalterno 1 e alla particella 494 al subalterno 1 e alla particella 495 al subalterno 1, consistenza 17,5 vani, piano T-1, categoria A/2, classe 1, rendita € 1.355,70.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: incongruenze tra lo stato di fatto rilevato e quanto riportato in planimetria per errori di rappresentazione grafica (murature rappresentate con spessore minore rispetto a quello reale, due porte a piano terra non sono riportate e la tipologia di alcune aperture sempre al piano terra è errata) modifiche della destinazione di alcuni locali. Regularizzabili mediante: presentazione di nuovo Docfa previa sanatoria edilizia Descrizione delle opere da sanare: errori di rappresentazione grafica, modifiche della destinazione di alcuni locali nuovo Docfa: € 2.500,00 Oneri Totali: € 2.500,00

- 6) Terreno sito nel Comune di Aulla (MS), Foglio 44 Particella 268, qualità uliveto, classe 3, superficie catastale mq 1.875,00, reddito domenicale € 3,39, reddito agrario e 7,75.

Nessuna

- 7) Abitazione di tipo popolare sito nel Comune di Aulla (MS) via Isola 12, Foglio 44 Particella 663, consistenza 5 vani, piano T-1, categoria A/4, classe 6, superficie mq 97, rendita € 296,96.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: incongruenze tra lo stato di fatto rilevato e quanto riportato in planimetria: diverso posizionamento o diversa tipologia di alcune aperture esterne Regularizzabili mediante: presentazione di nuovo Docfa Descrizione delle opere da sanare: errori di rilievo relativamente al diverso posizionamento o diversa tipologia di alcune aperture esterne nuovo Docfa: € 900,00 Oneri Totali: € 900,00

- 8) Terreno sito nel Comune di Aulla (MS), Foglio 44 Particella 266, Bene Comune non Censibile, consistenza mq 1.467,00.

Nessuna

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004

L'immobile denominato "Villa Tardiani (già Negri Pavesi)", sito in Località Bettola, frazione Caprigliola, snc distinto in Catasto al N.C.E.U. al Foglio n. 44 part. 267 sub. 2, 3, 4, 5, 6, part. 493 sub. 1, part. 494 sub. 1, part. 495 sub. 1, part. 663, 266 e al N.C.T. al Foglio n. 44 part. 268 **a motivo della dichiarazione di interesse e tutela ai sensi del D.Lgs. 42 del 22/01/2004 e ss.mm.ii.** e con la notifica al proprietario del bene in oggetto, del provvedimento di dichiarazione dell'interesse culturale di cui all'art. 10, comma 3 lett. a), emesso ai sensi dell'art. 13 in data 17.06.2025 a seguito dell'avvio di procedimento di dichiarazione d'interesse culturale ai sensi dell'art. 14 del Decreto Legislativo medesimo e repertoriato al n. 91 in data 19.06.2025 viene **sottoposto alla tutela della Soprintendenza (Doc: Decreto tutela Patrimonio Culturale Regione Toscana).**

Condominio

Non sono presenti oneri condominiali.

Il tutto come meglio descritto nella perizia in atti ed allegati a firma degli esperti Ing. Christian Innocenti e Ing. Marco Ceccarelli, atti ed allegati ai quali si rimanda integralmente.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

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 e 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: Edicom Finance S.r.l.

PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA: www.garavirtuale.it

REFERENTE DELLA PROCEDURA: Dott. Roberto Serafini

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 11/06/2026 (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.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, 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 c.p.c.

L’offerente è quindi colui che formula l’offerta, mentre il presentatore è colui che compila, sottoscrive e 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 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 c.p.c.*).

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.**

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"). 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 (art. 179 cc.), autenticata da pubblico ufficiale, allegandola all'offerta (*modello disponibile sul sito Tribunale di Massa esecuzioni immobiliari*).
- se l'offerente è minorenni, 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 c.p.c.;
- 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";
- nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo procuratore legale, cioè avvocato, procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata.

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 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 copia della dichiarazione in tal senso dell’altro coniuge (art. 179 cc.), autenticata da pubblico ufficiale, allegandola all’offerta (*modello disponibile sul sito Tribunale di Massa esecuzioni immobiliari*).
- 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: visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- nell’ipotesi di offerta fatta a mezzo procuratore legale, cioè avvocato, procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata;
- 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 al Tribunale di Massa Procedura Esecutiva Immobiliare R.G. 38/2022 al seguente IBAN IT40D087261360000000191620** tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Tribunale di Massa procedura esecutiva immobiliare R.G. 38/2022 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 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 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 **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 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 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 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 **12/06/2026 ore 09.00** 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 R.G. 38/2022"**. 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 Procedura Esecutiva Immobiliare R.G. 38/2022"**. **Detto termine (termine 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, (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 del secondo comma dell'art. 587 cpc, 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, l'aggiudicatario renda la dichiarazione scritta, di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 D.Lgs. 231/2007), nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, quale condizione necessaria per la pronuncia del decreto di trasferimento, a pena di revoca dell'aggiudicazione, il cui modello è reso disponibile sul sito del Tribunale;

L'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560, comma 8 c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura – **salvo espresso esonero dell'aggiudicatario – da far pervenire al custode contestualmente al versamento saldo prezzo**. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 10 c.p.c. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

L'aggiudicatario avrà la facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode con apposita istanza scritta contestualmente al versamento del saldo prezzo. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario;

*** **

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. Roberto Serafini

Si informa inoltre che giusta delega del Giudice dell'esecuzione il sottoscritto **Dott. Roberto Serafini è stato, altresì, nominato custode giudiziario** dei beni oggetto di vendita in sostituzione del debitore e che per visionare il suddetto immobile è possibile rivolgersi ai seguenti recapiti: *te. 0584/361559 fax 0584/361560 mai serross@tiscali.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 (tra 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 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:
 - Rivista Aste Giudiziarie Ed. Nazionale Sezione dedicata al Tribunale di Massa a cura del Gruppo Edicom;
 - Free press Ed. Massa Carrara + Lombardia” dedicato alle vendite Giudiziarie dei Tribunali - editi e distribuiti dal Gruppo Edicom;
 - “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;
 - Pubblicazione di apposita scheda pubblicitaria a mezzo del portale www.immobiliare.it a cura del Gruppo Edicom;
 - 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.

Massa, 25/03/2026

Il Professionista Delegato

Dott. Roberto Serafini

