



**TRIBUNALE DI MASSA**

**Procedura N. 97/2023 R.G. Esecuzioni Immobiliari**

**Giudice: Dr. Alessandro Pellegri**

**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](mailto:simone@siricom.eu) , PEC: [simone.pelliccia@pec.it](mailto: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 **14 SETTEMBRE 2026 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.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) , dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

**LOTTO 1**

**Prezzo Base d'Asta:** euro 85.000,00 (ottantacinquemila/00)

**Offerta minima Ammissibile:** euro 63.750,00 (sessantatremilasettecentocinquanta/25)

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

**Rilancio Minimo di gara:** euro 2.000,00 (duemila/00)

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

**Disponibilità del Bene:** occupato dal debitore e dai suoi famigliari

**DESCRIZIONE LOTTO:** oggetto della presente vendita è il compendio immobiliare residenziale sito in Fivizzano (MS), Via Roma 4, come meglio di seguito individuato e descritto:

**Catasto Fabbricati: Comune di Fivizzano (MS)**

| Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita  |
|--------|------------|-----|-----------|--------|-------------|----------|
| 68     | 173        | 8   | A/2       | 2      | Vani 7      | € 379,60 |

**Catasto Terreni: Comune di Fivizzano (MS)**

| Foglio | Particella | Qualità    | Classe | Superficie catastale | Reddito domenicale | Reddito agrario |
|--------|------------|------------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|
| 68     | 811        | Seminativo | 2      | 11 mq                | € 0,04             | € 0,02          |
| 68     | 814        | Seminativo | 2      | 260 mq               | € 0,94             | € 0,47          |

Quota di 1/1 del diritto di piena proprietà (quota 100%)

Il compendio immobiliare è costituito dal piano terra, dal piano scantinato e dalla corte esterna che oltre all'area scoperta del sub. 8 del mappale 173 è costituita anche dal mappale 811 e mappale 814.

Il piano primo del fabbricato risulta di altra proprietà, non è oggetto del presente procedimento e ad esso si accede con scala esterna indipendente, posta nel lato nord.

In origine il piano terra ed il piano primo del fabbricato risultavano collegati mediante una scala interna. Nel tempo i due piani del fabbricato sono stati resi indipendenti, mediante la costruzione di una scala esterna di accesso al piano primo e mediante la chiusura del foro scala interno nel solaio del piano primo. Il corpo scala interno che collegava il piano terra al piano primo, non è però mai stato demolito e risulta tutt'ora presente seppure senza sbarco, cioè arriva fin sotto il solaio del piano primo.

Il piano terra risulta costituito da un ingresso con disimpegno, da n. 2 camere da letto, da un soggiorno, una cucina ed un bagno. Al piano interrato risultano presenti due vani adibiti a cantina oltre al vano scale.

**DISPONIBILITA' DEL BENE:**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, tra cui una figlia portatrice di handicap.

La liberazione dell'immobile 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.

L'immobile oggetto di pignoramento, non risulta completamente recintato nel lato est.

Si segnala, confrontando la posizione della recinzione perimetrale all'immobile riscontrata in loco dal Perito con i confini catastali riportati nell'estratto di mappa catastale, che la delimitazione della corte esterna del fabbricato (costituita oltre che dalla superficie scoperta del mappale 173 sub. 8, anche dai mappali 811 e 814 del foglio 68), non risulta posizionata secondo i confini catastali, riportati nell'estratto di mappa catastale.

Per accedere all'immobile oggetto di pignoramento è presente un'apertura nel muretto di recinzione posto nel lato sud della corte, apertura che durante il sopralluogo del perito risultava chiusa, da rete metallica con soprastante rete ombra. Durante il sopralluogo del perito l'accesso all'immobile oggetto di pignoramento, è avvenuto da uno stradello posto nel lato est dell'immobile, che attraversa il mappale 813-812 di altra proprietà, ma con vincolo di destinazione ad area comune di accesso, come riportato nell'atto di compravendita trascritto il 18/04/2007 ai n. 3046/4706.

#### **CONFINI:**

Il fabbricato confina nel lato nord con il subalterno 7 dello stesso mappale 173 e per una piccola porzione con via Santissima, nel lato est in parte con il mappale 811 ed il mappale 810 del foglio 68, mentre nel lato sud ed ovest confina con il mappale 814 del foglio 68; per quanto riguarda i terreni, la particella 811 confina nel lato nord, est e sud con il mappale 810 del foglio 68, e nel lato ovest con il mappale 173 del foglio 68, mentre la particella 814,

confina nel lato nord con il mappale 173 sub. 8 del Foglio 68 e per una piccola parte con via Santissima, ad est confina con il mappale 173 sub. 8 foglio 68, in parte con il mappale 810 ed il mappale 813 del foglio 68, a sud confina con i mappali 813 e 596 del foglio 68, mentre ad ovest con il mappale 172 del foglio 68.

### **CONFORMITA' CATASTALE:**

Dalla perizia di stima dell'esperto nominato si evince che sono state riscontrate irregolarità, tra cui:

- in corrispondenza del lato nord, nella planimetria catastale del piano terra sono rappresentate n. 3 finestre, mentre in loco due risultano tamponate. Più precisamente risultano tamponate le finestre in corrispondenza del lato nord della cucina e della camera. In corrispondenza della cucina, durante i rilievi del perito, la finestra risultava presente nel lato ovest, mentre invece nella planimetria catastale l'apertura non risulta presente in tale lato;
- in corrispondenza del disimpegno, in loco si riscontrano delle mazzette murarie, non riportate nella planimetria catastale;
- il vano scale, durante il rilievo del perito risultava delimitato dal disimpegno mediante una tramezzatura lignea dotata di n. 2 porte, tramezzatura e porte non rappresentate nella planimetria catastale;
- in corrispondenza del bagno, in loco è stata riscontrata una parziale differenza nello spessore della muratura di divisione tra bagno e soggiorno. Tale riduzione di spessore non risulta nella planimetria catastale;
- in corrispondenza della parete interna di divisione tra le due camere, è stata riscontrata la presenza di una nicchia (per quasi tutto lo spessore del paramento murario), mentre nella planimetria catastale tale nicchia non risulta presente;
- nella corte esterna del fabbricato (costituita oltre che dalla superficie scoperta del mappale 173 sub. 8, anche dai mappali 811 e 814 del foglio 68), è stato rilevato che il muretto di recinzione non risulta posizionato secondo i confini catastali;
- al piano scantinato è stata rilevata la presenza di un locale caldaia in muratura di mattoni pieni, non rappresentato nella planimetria catastale;
- è stata riscontrata la presenza di una scala, che parte dal piano terra e arriva fino sotto al solaio del piano primo, non presente nelle planimetrie catastali.

### **CONFORMITA' EDILIZIA:**

Dalla perizia di stima dell'esperto nominato si evince che sono state riscontrate irregolarità, tra cui:

- presenza della scala che metteva in collegamento il piano terra con il piano primo, nonostante sia stata realizzata la chiusura del foro scala nel solaio (tra le opere previste nella Concessione Edilizia 5786 del 98 veniva indicata anche la demolizione di tale scala);
- presenza di due mazzette murarie in corrispondenza del disimpegno, non riportate nei grafici della Concessione;
- realizzazione di una tramezzatura lignea interna a chiusura del vano scala, dotata di porte, non riportata nei grafici della Concessione;
- differenza dello spessore di una porzione di muratura interna al bagno tra quanto rilevato in loco e quanto riportato nei grafici della concessione;
- presenza di alcune nicchie nelle murature (una nella parete di divisione delle due camere ed una nella parete perimetrale nel lato nord della cucina) non riportate nei grafici della Concessione;
- presenza in loco, nel lato nord della corte esterna, di un box in lamiera, per il quale non è stata riscontrata autorizzazione e non risulta rappresentato nei grafici della Concessione;
- differenza delle altezze dei locali del piano interrato, tra quanto rilevato in loco dal Perito (H 285 sotto trave lignea e h 305 sotto tavolato) e quanto riportato nei grafici della Concessione (250 cm).

NOTE: la costruzione del fabbricato risale a data antecedente il 1941, come rilevato dalla planimetria catastale d'impianto datata 12/12/1939. Si segnala che oltre alla pratica edilizia n. 5786/1998, dalle ricerche effettuate presso il settore Urbanistica del Comune di Fivizzano, è emersa la presentazione di un'ulteriore pratica Edilizia individuata nella Concessione 5984 del 1999 presentata a nome di xxxxxxxxxx per la ristrutturazione interna ed esterna dell'immobile. La Concessione non è mai stata ritirata ed è stata archiviata dal Comune e le opere previste in tale pratica non sono mai state realizzate.

**Pratiche edilizie:**

Numero pratica: 5786/1998

Intestazione: xxxxxxxxxx

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione scala di accesso ad abitazione

Oggetto: Costruzione scala

Presentazione in data 20/09/1997 al n. di prot. 12144

Rilascio in data 12/02/1998 al n. di prot. 12144

NOTE: Dalle ricerche effettuate presso il settore Urbanistica del Comune di Fivizzano risulta presente la Concessione Edilizia n. 5786 del 1998 con la quale si prevedeva la realizzazione di una scala esterna per l'accesso indipendente al piano primo, contestualmente alla chiusura del foro scala nel solaio del piano primo mediante realizzazione di solaio oltre alla demolizione della scala interna piano terra-piano primo. Dal sopralluogo del perito è risultata realizzata la scala esterna e la chiusura del foro scala, ma non la demolizione delle rampe interne costituenti la scala tra piano terra e piano primo.

La Concessione di cui sopra risulta corredata da Dichiarazione di Inizio lavori e della dichiarazione di conformità. Non è stata riscontrata la presenza della fine lavori.

Dall'accesso agli Atti presso il Settore Sismica della Regione Toscana (Ex Genio Civile) è risultata presentata la pratica strutturale n. 289 del 21/07/1998 con la quale viene realizzata la scala esterna ed eseguita la chiusura del foro scala interno in corrispondenza del solaio al piano primo. Per tale pratica risulta presentata la Relazione a struttura ultimata. I lavori previsti prevedevano anche la demolizione delle rampe della scala interna, che metteva in comunicazione il piano terra con il piano primo. Demolizione che non è stata effettuata.

**Il tutto come meglio descritto nella perizia (comprensiva di eventuali integrazioni) in atti ed allegati a firma dell'esperto Ing. Marco Ceccarelli, 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:** **Aste giudiziarie Inlinea S.p.A.**
- **PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA:** **[www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.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 12/09/2026 (termine per la formulazione delle offerte come avente scadenza sempre in un giorno non festivo).**

**L'offerta dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dal portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) dalla scheda del lotto in vendita, in ogni caso si precisa che il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite**

pubbliche".

**L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.**

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all' art. 6 comma 4 del DPR n° 68 del 2005. Il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (**questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015**).

### **ATTENZIONE**

#### **PRECISAZIONI**

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, come sopra specificato, personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale, anche a norma dell'art. 579 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](mailto: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 (**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 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](http://www.tribunalemassa.it), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- ✓ l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica. Nell'ipotesi in cui la modalità di pagamento telematica non fosse possibile per problemi informatici, il bollo potrà essere acquistato e inserito, previa sua scansione, tra gli allegati all'offerta di acquisto.
- ✓ l'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

## CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma **PARI AD ALMENO IL DIECI PER CENTO (10%) DEL PREZZO OFFERTO**, esclusivamente tramite **bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare: "Tribunale di Massa - Proc. n. 97/2023 R.G.E.", Codice IBAN: IT 21 Y 03440 24500 000000141700**, somma che sarà trattenuta in caso di aggiudicazione e rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale "Tribunale di Massa Procedura Esecutiva Immobiliare R.G. 97/2023 - 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 effettuati tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) . Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.
- ✓ La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) , accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta, **quest'ultima modalità sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015;**

### **IN CASO DI UNICA OFFERTA AMMISSIBILE**

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta ammissibile:

- se l'offerta sarà pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- se l'offerta sarà inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:
  - in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo

superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente in verbale):

- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

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

Nel secondo caso, invece, procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti 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 14 settembre 2026 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 Immobiliare R.G. 97/2023"**. 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. 97/2023" detto 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 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](mailto:simone@siricom.eu) , PEC: [simone.pelliccia@pec.it](mailto: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 8:00 alle ore 12:00 dei giorni di martedì, giovedì e 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](http://www.asteannunci.it) e relativi servizi correlati (oltre al servizio GPS Aste, Gestionale Aste e mail target) - [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) - [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) e relativa sezione Aste Giudiziarie del Tribunale di Massa [www.tribunalemassa.it](http://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 su:
  - ✓ 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](http://www.casa.it) e [www.idealista.it](http://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](http://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 Carrara, 25 maggio 2026

Il Professionista Delegato  
Dott. Simone Guido Pelliccia