

TRIBUNALE DI MASSA

Procedura esecutiva immobiliare R.G. 15/2021

Giudice: Dott.ssa Sara Palumbo

Custode Giudiziario: Dott. Federico Santangeletta

Delegato alla vendita: Dott. Federico Santangeletta

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON GARA TELEMATICA SINCRONA

Il sottoscritto **Dott. Federico Santangeletta**, Codice Fiscale **SNTRFC63D25F023F**, con studio in Massa Via San G.B. La Salle n. 33, Tel. 0585/813634 Fax 0585/1980457, mail: esecuzioni@studiosantangeletta.it, Pec federico.santangeletta@odc.ms.legalmail.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 **16.10.2026** 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.garavirtuale.it, del seguente compendio immobiliare, meglio descritto 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: € 2.081.250,00 (Euro duemilioniottantunomiladuecentocinquanta/00)

Offerta minima: € 1.560.938,00 (Euro unmilione CINQUECENTOSessantamilanovecentotrentotto/00) pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: almeno il dieci per cento (10%) del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 10.000,00 (Euro diecimila/00).

Diritto reale posto in vendita: Piena proprietà di compendio immobiliare adibito ad attività ricettiva, ristorante ed ampia corte di pertinenza con giardino, piscina e parcheggio sito in Fosdinovo (MS), Loc. Pilastri, Via dei Pilastri n. 18.

Il compendio pignorato risulta identificato all'Agenzia del Territorio di Massa Carrara (MS), Catasto dei Fabbricati del Comune di Fosdinovo (MS) al Foglio 52, mappale 1144 subalterno 1 graffato con il mappale 1145 e mappale 1255 (accessorio).

Descrizione lotto: Il complesso ricettivo oggetto di vendita si sviluppa su un terreno di oltre 9000 mq ed è caratterizzato da un'ampia area scoperta comprensiva di giardino, piscina, percorsi pavimentati di collegamento, aree a parcheggio per l'utenza e spazi di servizio unitamente ad un fabbricato a destinazione turistico ricettiva, dalla volumetria molto articolata che si compone di 3 corpi di seguito descritti:

CORPO A: struttura di recente ricostruzione che si sviluppa con una forma ad "L" disposta su 4 livelli al cui interno sono collocate sia le strutture legate all'attività di ristorazione (a piano terra), sia quelle relative all'attività ricettiva;

CORPO B: derivante dalla ristrutturazione della storica villa padronale, che si sviluppa su 3 piani oltre ad una cantina seminterrata, che ospita esclusivamente l'attività ricettiva (varie tipologie di camera);

CORPO C: locale pizzeria, indipendente dal resto del fabbricato, che occupa il sedime di quella che nella planimetria catastale è indicata come area a verde e che a tutti gli effetti risulta abusiva (realizzata senza alcun titolo edilizio).

Il **CORPO A** è frutto della demolizione e ricostruzione del preesistente immobile e si sviluppa su quattro livelli collegati da due vani scala dotati di ascensore ubicati nelle due torrette che svettano sul retro di questa porzione di immobile. Alla struttura ricettiva si accede dal piano primo, a Nord. L'accesso al ristorante invece è collocato al livello inferiore (piano terra) ed è posto sul lato Sud, di fronte al giardino. Quest'ultimo risulta accessibile anche utilizzando il vano scala interno. Questa parte di compendio immobiliare è provvisto delle seguenti dotazioni:

1. Al piano terra si colloca il ristorante caratterizzato da un'una sala spaziosa adatta ad ospitare N. 286 coperti, collegata alla cucina mediante un disimpegno. I servizi igienici per il pubblico e le aree di servizio per il ristorante ed il personale (servizi igienici e spogliatoi, ripostiglio) sono ubicati nel

lato Nord controterra del fabbricato e hanno accesso rispettivamente dalla sala e dalla cucina mediante opportune aree filtro. Una sala conferenze con relativi servizi igienici e 2 locali ripostiglio trovano posto nella parte a Nord-Ovest dell'immobile. In posizione adiacente a questa porzione del fabbricato si colloca un locale seminterrato accessibile direttamente dall'esterno utilizzato come magazzino del tutto privo di autorizzazione edilizia.

2. Al piano primo si trova la reception della struttura ricettiva, dotata di ufficio per la direzione e locale ripostiglio. Attraversando questo ambiente si accede direttamente ad una sala ristorazione con angolo bar e ampio terrazzo panoramico con vista mare. Un ulteriore disimpegno a lato del vano scale conduce ai servizi igienici e ad un locale cucina utilizzato per la preparazione delle pietanze che vengono servite nella sala adiacente. A questo livello sono collocate anche 6 camere (doppie) ognuna dotata di servizi igienici e loggiato con affaccio sul giardino.
3. Il piano secondo è destinato esclusivamente ad ospitare le 11 camere con bagno privato eventi le seguenti peculiarità: 8 camere presentano le stesse caratteristiche dimensionali e distributive di quelle ubicate nell'ala Nord-Ovest, di queste 6 risultano dotate di piccolo loggiato con affaccio sul giardino; 3 camere sono collocate nel corpo centrale di fronte al corpo scala, ognuna con forma e dimensione diversa e tutte dotate di terrazza con affaccio sul giardino.

A fianco del vano scale centrale si collocano un piccolo ripostiglio e un terrazzo coperto (loggiato).

4. Nel terzo e ultimo piano autorizzato come locale di sgombero si trovano 2 locali ripostiglio e 5 camere con bagno (non autorizzate) di diversa metratura con autonomo affaccio sul giardino e, per quella collocata nell'estremità sud di questa porzione di fabbricato, la possibilità di accedere alla copertura piana del piano secondo utilizzata come terrazza panoramica.

Il **CORPO B**, a seguito dell'intervento di recupero concluso nel 2008 è stato completamente riqualificato sia per quanto riguarda le finiture interne (intonaci, pitturazione, rivestimenti e pavimentazione), sia relativamente alla distribuzione. Sul punto si precisa che l'odierno organismo edilizio risulta suddiviso in tre livelli autonomi dal punto di vista funzionale, ognuno con accesso indipendente ed è complessivamente dotato di 10 camere come di seguito meglio specificato:

- Piano terra 4 camere (doppie) con relativi servizi igienici (doppio accesso ubicato sui fronti Sud e Nord);
- Piano primo: 2 camere "familiari" composte da 2 camere doppie ciascuna con relativi servizi igienici di cui una comprensiva anche di soggiorno e terrazza con affaccio sul giardino;

- Piano secondo: 4 camere (doppie) con relativi servizi igienici.
- Piano seminterrato nel quale è ubicata la cantina, accessibile mediante un corpo scala esterno.

Il **CORPO C**, ospita i locali adibiti a pizzeria e dal punto di vista della conformità edilizia gli stessi risultano costruiti senza regolare titolo edilizio. Detta porzione di immobile è collocata alla stessa quota del piano terra del CORPO B, a cui risulta collegata mediante un porticato con copertura in legno. È consentito anche l'accesso diretto dal giardino sottostante percorrendo una modesta rampa scale. Questa autonoma porzione di immobile risulta molto articolata ed è costituita da una sala ristorazione centrale realizzata con una struttura portante in legno tamponata mediante pannellature (in cartongesso/legno) alternati ad ampie vetrate scorrevoli che ne consentono il collegamento diretto con la terrazza esterna coperta. Attorno al salone centrale si sviluppano gli altri locali a servizio dell'attività svolta, tra cui un'ulteriore piccola sala ristorazione, l'area di preparazione pizze in cui è ubicato il forno a legna il servizio igienico per il pubblico, una cucina e locale dispensa mentre, esternamente, in adiacenza alla terrazza sopradescritta, si trova un ulteriore spazio a servizio della sala ristorazione, costituito da un'altra terrazza con pergolato in legno e copertura amovibile in tessuto (ubicata in corrispondenza del sedime dei locali tecnici collocati sul mappale 1145). A completamento di tale unità si rileva la presenza di un locale di sgombero con accesso diretto dall'esterno.

Relativamente ai locali tecnici collocati sul mappale 1145 di cui sopra si rileva che gli stessi risultano autorizzati ed al loro interno sono ubicati i generatori e le cisterne di accumulo per l'ACS che costituiscono parte integrante dell'impianto di climatizzazione della struttura ricettiva.

Si precisa che l'area urbana di 28 mq identificata dal Foglio 52, particella 1255, facente parte del Lotto unico posto in vendita è gravata da servitù di elettrodotto e di passaggio pedonale e carraio in favore di E-Distribuzione S.p.A..

Confini: l'intero compendio immobiliare confina a Nord e ad Est con la viabilità pubblica (Strada Provinciale), a Sud con i mappali 1270 e 1268 e ad ovest con i mappali 1281 e 353, salvo se altri.

Conformità catastale/urbanistica/edilizia: Per meglio comprendere la situazione catastale, urbanistica ed edilizia dell'intero complesso immobiliare si ritiene necessario precisare preliminarmente che il mappale 1144 sub. 1 Cat. D/2 deriva dalla soppressione del mappale (censito all'NCEU) n. 122 sub. 1, 2 e 3. L'area di sedime su cui insiste il fabbricato censito al mappale 1144 sub. 1 è attualmente censita all'NCT

del Comune di Fosdinovo al Foglio 52, mappale 1144 che a sua volta deriva dalla fusione e soppressione dei mappali 122 e 616. La particella 1145 (graffata alla 1144 sopra menzionata) deriva dal mappale 906. Infine l'area urbana censita al Foglio 52, mappale 1255 è stata generata dall'originario Ente Urbano mappale 1144 a seguito di due frazionamenti, uno del 2019 e uno del 2021.

Il C.T.U., Ing. Davide Ambrosini, nel proprio elaborato peritale del 10.12.2024, al quale si rimanda integralmente, relativamente alla conformità catastale del bene ha rilevato che, per quanto sia risultata osservabile una generale corrispondenza tra il reale ingombro planimetrico del manufatto e quello rappresentato nell'ultima planimetria catastale in atti (ovvero quella di cui al n. 9932.1/2019 del 24/10/2019 protocollo n. MS0042337 in atti dal 25.10.2019), sono state individuate diverse irregolarità tali da dover dichiarare la non conformità catastale del bene. Le irregolarità individuate dal C.T.U. possono essere ascritte, per sommi capi a: modeste modifiche interne, parti di immobile utilizzate in modo difforme da quanto regolarmente autorizzato, porzioni di immobile costruite senza titolo edilizio o con variazioni essenziali. Si precisa che, la porzione di immobile abusivamente costruita risulta anche erroneamente rappresentata in mappa.

Al fine di verificare la conformità edilizia dell'intero complesso immobiliare il C.T.U. precisare che:

- L'immobile nella sua configurazione attuale è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi: Permesso di Costruire N. 2235 del 27/12/2006 e successive varianti (Permesso di Costruire N. 2235 bis del 23/01/2008 - 1° variante, Permesso di Costruire N. 2294 bis del 12/05/2008 - 2° variante); Permesso di Costruire N. 2267 del 21/11/2007 (Realizzazione piscina ad uso privato);
- L'immobile risulta accatastato con l'ultima pratica DOCFA presentata con causale DIVISIONE n.9932.1/2019 del 24/10/2019 protocollo n. MS0042337 in atti dal 25/10/2019 e le planimetrie catastali agli atti sono analoghe a quelle rappresentate nelle tavole relative allo "STATO DI VARIANTE", allegate all'ultimo titolo edilizio;
- pratica di ultimazione lavori Prot. 3177 del 10.06.2008;
- attestazione di agibilità Prot. 3176 del 10/06/2008.

Dal confronto tra la documentazione a corredo dell'ultimo titolo edilizio rilasciato (Permesso di costruire n. 2294 bis del 12.05.2008) ed il rilievo metrico dettagliato eseguito dal C.T.U. Ing. Davide Ambrosini, sono state riscontrate le seguenti irregolarità, puntualmente descritte anche in perizia, alla quale si rinvia integralmente per maggiori dettagli:

PIANO TERRA – LIVELLO 0

BLOCCO A

A.01) Presenza di un locale interrato utilizzato come magazzino/deposito con superficie pari a circa mq 48 realizzato senza titolo edilizio;

A.02) Diversa distribuzione interna mediante la realizzazione di tramezzature nell'area ubicata a Nord-Ovest del CORPO A ed in particolare nei locali denominati sala conferenze (indicata nel progetto approvato come area fitness, magazzino), cucina e sala da pranzo;

A.03) Diverso utilizzo di parte dell'area ubicata a Nord-Ovest del CORPO A, ed in particolare dei locali denominati sala conferenze e relativi locali accessori (indicata nel progetto approvato come area fitness, magazzino);

A.04) Aumento della dimensione di circa m 1,60 in direzione Ovest e di circa m 1,20 in direzione Nord del locale attualmente adibito a sala conferenze ottenuto annettendo gli adiacenti spazi adibiti a funzioni di protezione dell'edificio (lo scannafosso lungo il lato Nord-Ovest e, verosimilmente, una intercapedine non indicata nella planimetria sul lato Nord);

A.05) Annessione della superficie dello scannafosso controterra posto lungo il lato Nord-Est ai locali ad esso adiacenti (cucina, spogliatoio e sala da pranzo);

BLOCCO B

B.01) Presenza di un locale deposito sottoscala in corrispondenza dell'ingresso del blocco B a questo livello;

BLOCCO C

C.01) Immobile individuato con la lettera C destinato a locale pizzeria e sala da pranzo, comprese le pertinenze esterne ed il portico di collegamento con il CORPO B il tutto realizzato in assenza di titolo edilizio.

PIANO PRIMO – LIVELLO 1

BLOCCO A

A.1.1) diversa configurazione della parete di separazione tra la reception e il disimpegno antistante il corpo scala centrale;

A.1.2) suddivisione della sala riunioni in due locali e relativo cambio d'uso degli stessi in cucina e disimpegno.

PIANO SECONDO– LIVELLO 2

BLOCCO A

- A.2.1) diversa collocazione della porta di accesso all'intercapedine posta a fianco del corpo scale centrale;
- A.2.2) diversa configurazione della scala di collegamento tra il corpo A e il Corpo B.

BLOCCO B

- B.2.1) diversa configurazione/modesto ringrosso dei cavedi a servizio dei 4 servizi igienici ubicati a questo livello.

PIANO TERZO– LIVELLO 3

BLOCCO A

- A.3.1) tutti i locali in cui è suddiviso il sottotetto sono utilizzati come camere a servizio dell'albergo anziché come locali sgombero come previsto dal progetto autorizzato;
- A.3.2) realizzazione di tramezzatura interna del locale di sgombero posto nell'estremità Sud e contestuale cambio d'uso;
- A.3.3) presenza di un lucernario nel lato Est del terrazzo di copertura adiacente al corpo B;
- A.3.4) diversa configurazione planimetrica del tetto a padiglione del corpo B.

Per i motivi di cui sopra l'immobile non risulta conforme dal punto di vista edilizio.

Risulta, invece, conforme dal punto di vista urbanistico.

Per maggiori chiarimenti e per le possibilità/modalità di regolarizzazione si rinvia integralmente alle pagg. da 37 a 41 della perizia del C.T.U. Ing. Ambrosini.

Disponibilità del Lotto: L'intero compendio immobiliare risulta libero da persone ma all'interno sono ancora presenti parti degli arredi necessari allo svolgimento dell'attività di albergo e ristorante di proprietà di terzi.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata nei termini e con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c.

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del Custode ai fini della liberazione dell'immobile, dovrà presentare apposita istanza scritta al professionista delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo; le spese di liberazione dell'immobile in tal caso verranno poste a carico della procedura. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Si precisa che ove non pervenga, nei termini indicati, la suddetta istanza scritta non potrà darsi luogo alla liberazione dell'immobile a cura e spese della

procedura.

Il tutto come meglio descritto nelle perizie in atti ed allegati a firma dell'esperto Ing. Davide Ambrosini, 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 ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.
- La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, o in mancanza, entro 120 giorni dalla sua emissione.
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellati a cura e spese della procedura. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera l'offerente dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
- la liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata nei termini e con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA SINCRONA

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA: Edicom Finance S.r.l.

PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA: www.garavirtuale.it

REFERENTE DELLA PROCEDURA: Dott. Federico Santangeletta

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 15.10.2026 (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, oltretutto utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

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

ATTENZIONE

PRECISAZIONI

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, come sopra specificato,

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

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

2. Se l'offerente non intende partecipare all'asta personalmente ed intende avvalersi della figura del presentatore (quindi offerente e presentatore non coincidono), il presentatore ai sensi dell'art 571 cpc potrà essere solo un procuratore legale (avvocato) munito di procura speciale (*art. 571 cpc primo comma ognuno tranne il debitore è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'articolo 579 ultimo comma*).

La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine" ex art 12 comma 4 quarto periodo D.M. 32/15).

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

In alternativa, la procura potrà essere rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, allorquando **quest'ultima modalità di trasmissione dell'offerta**, (*cioè a mezzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/15*) **sarà concretamente operativa.**

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

SI RACCOMANDA DI NON TENTARE DI APRIRE IL FILE CONTENENTE L'OFFERTA E RESTITUITO DAL SISTEMA, PENA L'ALTERAZIONE DELLO STESSO E L'INVALIDAZIONE DELL'OFFERTA.

L'OFFERTA SI INTENDE DEPOSITATA NEL MOMENTO IN CUI VIENE GENERATA LA RICEVUTA COMPLETA

DI AVVENUTA CONSEGNA DA PARTE DEL GESTORE DI POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA DEL MINISTERO DELLA GIUSTIZIA.

L'OFFERTA D'ACQUISTO

L'OFFERTA DI ACQUISTO È IRREVOCABILE E DEVE CONTENERE:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito di aggiudicazione e prima del versamento del saldo prezzo); invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale allegandola all'offerta (*modello disponibile sul sito Tribunale di Massa esecuzioni immobiliari*);
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite PEC (*posta elettronica certificata*) *per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta – (salvo che venga 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 del registro delle imprese, dal quale risultino 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. Si precisa che nel caso in cui vengano posti in vendita più lotti dovrà essere presentata una singola offerta per ciascun lotto che si intende acquistare;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima ammissibile (pari al 75% del prezzo base);
- il termine per il versamento del saldo prezzo (**termine NON soggetto a sospensione feriale**) **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, e dell'eventuale presentatore a cui è stata conferita procura speciale;

- 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, autenticata da pubblico ufficiale allegandola all'offerta (*modello disponibile sul sito Tribunale di Massa esecuzioni immobiliari*);
- se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri: 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 a "Tribunale di Massa Procedura Esecutiva Immobiliare RG 15/2021" al seguente IBAN IT11A0538713602000047287369** tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Tribunale di Massa Procedura Esecutiva Immobiliare R.G. 15/2021 cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; si precisa che, qualora nel giorno fissato per la verifica dell'ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse, il sottoscritto professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile. In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione da eseguirsi nel termine di due giorni lavorativi, con la precisazione che, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci;

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

ESAME DELLE OFFERTE

- L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno 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 delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

IN CASO DI PRESENTAZIONE DI PIU' OFFERTE AMMISSIBILI il Professionista procederà ad avviare la gara telematica con modalità SINCRONA.

- Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità **sincrona** sul prezzo offerto più alto, secondo il sistema dei plurimi rilanci, anche in presenza di due o più offerte di identico importo; la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute; i rilanci verranno formulati esclusivamente in via telematica nella medesima unità' di tempo e con la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura e di tutti gli offerenti.

- Le offerte giudicate regolari 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 dovrà essere almeno pari ad Euro 1.000,00 per gli immobili con valore d'asta fino a Euro 50.000,00; ad Euro 2.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 50.000,00 sino ad Euro 120.000,00; ad Euro 3.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 120.000,00 sino ad Euro 200.000,00; ad Euro 5.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 200.000,00 e sino ad euro 500.000,00; ad euro 10.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 500.000,00.
- **La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (3 minuti) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.**
- **Alla conclusione della gara, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):
 - maggior importo del prezzo offerto;
 - a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
 - a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
 - a parità, altresì, di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.
 il professionista procederà infine come segue:
 - qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento, in fase di gara dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;
 - qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia

inferiore al “valore d’asta/prezzo di riferimento” indicato nell’avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all’aggiudicazione e procederà alla deliberazione dell’istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Il sottoscritto Delegato alla vendita dispone, nel caso in cui non siano proposte offerte d’acquisto entro il termine stabilito, o le stesse siano inefficaci ai sensi dell’art. 571 c.p.c., oppure qualora si verifichi una delle circostanze previste dall’art. 572 comma 3 c.p.c. o la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, e in mancanza di domande di assegnazione, la convocazione delle parti dinanzi a sé per il medesimo giorno **16.10.2026 ore 11:15** 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 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 il residuo prezzo (detratto l’importo già versato a titolo di cauzione) e le spese conseguenti l’aggiudicazione, con una delle seguenti modalità:

- a. **bonifico bancario** sul conto corrente della procedura 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;
- b. **assegno circolare** non trasferibile intestato a **“Tribunale di Massa procedura esecutiva immobiliare R.G. 15/2021”** da consegnare, sempre entro il medesimo termine, al professionista delegato;
- c. **contratto di finanziamento** con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario (come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c.). 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. 15/2021”**.

In ogni caso il termine per il versamento del saldo del prezzo e delle spese di trasferimento (termine NON soggetto a sospensione feriale) non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione. Nel caso in cui nell'offerta sia stata omessa l'indicazione del termine o sia stato indicato un termine superiore a 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 spese di trascrizione e voltura, le imposte di registro e/o Iva (se e del caso sia dovuta come per legge), le imposte ipotecarie e catastali, ed altre eventuali spese di vendita, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa; il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Si precisa che se il prezzo che si ricava dalla nuova vendita è pari o superiore a quello della vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente subisce esclusivamente la confisca della cauzione. Nell'ipotesi in cui il prezzo che si ricava dalla nuova vendita, unito alla cauzione confiscata, è inferiore a quello conseguito nella vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto anche al pagamento della differenza, ai sensi del secondo comma dell'art. 587 cpc, tra il prezzo di aggiudicazione della vendita precedente e quello della nuova vendita unito alla cauzione confiscata.

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.

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

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, 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 visionare il compendio pignorato ovvero possono reperire ulteriori informazioni contattando il Professionista Delegato nonché Custode Giudiziario, **Dott. Federico Santangeletta**, C.F. SNTFRC63D25F023F con studio in Massa Via San G.B. La Salle n. 33, Tel. 0585/813634

Fax 0585/1980457 mail: esecuzioni@studiosantangeletta.it, Pec
federico.santangeletta@odc.ms.legalmail.it.

ASSISTENZA TECNICA

Si fa 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"**, 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 delle relazioni peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E mediante:

- pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia, in area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche";
- pubblicazione sui siti internet: www.asteannunci.it e relativi servizi correlati (oltre al servizio GPS Aste, Gestionale Aste e mail target) - www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it e relativa sezione [Aste Giudiziarie del Tribunale di Massa](http://www.asteavvisi.it) www.tribunalemassa.it;
- pubblicazione dell'avviso d'asta per estratto almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto:
 - a) Rivista Aste Giudiziarie Ed. Nazionale Sezione dedicata al Tribunale di Massa a cura del Gruppo Edicom;
 - b) Free press Ed. Massa Carrara + Lombardia" dedicato alle vendite Giudiziarie dei Tribunali
 - editi e distribuiti dal Gruppo Edicom;
 - c) "Gestionale Aste" pubblicazione a rotazione sui principali siti commerciali privati: www.casa.it e www.idealista.it di apposita scheda contenente i dati della vendita e riferimenti della procedura;
 - d) Pubblicazione di apposita scheda pubblicitaria a mezzo del portale www.immobiliare.it a cura del Gruppo Edicom;

- e) Per gli immobili oggetto della procedura diversi dai terreni, dalle costruzioni non ultimate e dai ruderi, e comunque con prezzo base d'asta uguale o superiore a € 45.000,00, pubblicazione del Virtual Tour 360° sui siti sopraindicati almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

Massa lì, 22.06.2026

Il Professionista Delegato
Dott. Federico Santangeletta