



**TRIBUNALE DI MASSA**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 28/22 RGES**

**GIUDICE: DR.SSA ELISA PINNA**

**CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. ROBERTO PAGLIUCA**

**DELEGATO ALLA VENDITA: AVV. ROBERTO PAGLIUCA**

\*\*\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**CON GARA SINCRONA TELEMATICA**

L'avv. Roberto Pagliuca, c.f. PGL RRT 62H26 F023T, con studio in Massa via Dante 43 (tel. 0585/41323-45743 - fax 0585/41330: mail [avv.robertopagliuca@studiolegalemussi.it](mailto:avv.robertopagliuca@studiolegalemussi.it), PEC [avvrobertopagliuca@puntopec.it](mailto:avvrobertopagliuca@puntopec.it)) nella qualità di Professionista Delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta delega del Giudice dell'Esecuzione di cui all'ordinanza 02/05/2023 - che si allega al presente avviso costituendone parte integrante - al compimento delle operazioni di vendita nella procedura di cui in epigrafe,

**AVVISA**

che il giorno **9 settembre 2024 alle ore 9.00** 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** 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 € 46.500,00 (quarantaseimilacinquecento//00).**

**Prezzo minimo ammissibile € 34.875,00 (trentaquattromilaottocentosettantacinque//00).**

**Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.**

**Rilancio minimo in caso di gara € 1.000,00 (mille//00).**

**Oggetto**

Diritto della piena proprietà (quote del 50% intestate ai due debitori esecutati) su un appartamento

ubicato in Carrara viale XX settembre n° 66, distinto in catasto al foglio 55, particella 417, subalterno 31, piano 1°-2°-3°, categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie 83 mq, rendita € 244,03.

### **Confini**

A nord, per i piani 1°, 2° e 3° con aria su viale XX Settembre, ad est vari sub della stessa particella relativi ad altra proprietà, ad ovest mapp. 418 e 429 altra proprietà, a sud con aria su cortile comune; inoltre confina, in basso, con il sub. 5 stessa proprietà lotto 2; ciò salvo se altri e più precisi confini la cui omissione o errore non potranno comportare invalidità alcuna.

### **Disponibilità del bene**

L'immobile è libero.

### **Descrizione immobile**

Si tratta di un appartamento, sviluppato su tre piani collegati da una scala interna, posto in un edificio di vecchia costruzione. Al piano primo si trovano una camera da letto ed un piccolo servizio igienico ricavato nel sottoscala, al piano secondo la cucina ed il bagno, al piano terzo una camera da letto, un ripostiglio ed una veranda.

### **Situazione urbanistico/edilizia/catastale.**

#### **Conformità edilizia.**

La costruzione è antecedente al 1939.

Per la verifica della conformità edilizia, il CTU, ex art. 9 bis del DPR 380/01, ha utilizzato le planimetrie catastali.

La planimetria attuale risale al 2003 mentre la prima risulta depositata nel 1939. Da un confronto fra lo stato attuale dei luoghi e quello risultante dalle planimetrie del 1939 e del 2003, sono state rilevate le seguenti irregolarità:

- E' stato ampliato il bagno del piano 2° ed è stato realizzato un terrazzo al piano superiore (sfruttando il solaio di copertura del bagno). Inoltre al piano secondo è stata demolita la parete divisoria fra corridoio e cucina. In occasione del deposito della planimetria aggiornata è stato dichiarato che gli abusi risalgono alla data del 21/03/1960. Tali irregolarità sono state valutate sanabili dal CTU mediante SCIA in sanatoria.

- Al terzo piano, il terrazzo è stato chiuso su tutti i lati con una copertura e infissi in alluminio e vetro sui lati, andando così a realizzare una veranda che dà sul cortile interno. Tale veranda non è indicata nella planimetria del 1939 e nemmeno in quella attuale. L'epoca di realizzazione dell'abuso si considera quindi successiva al 2003. L'abuso non è sanabile.

Quanto alle altezze, sono le seguenti: cucina 2,30 m, camera del piano primo 2,60 m e camera del terzo piano 2,57 m. Tali altezze non compromettono l'abitabilità dell'immobile pur essendo inferiori al valore minimo di 2,70 m stabilito dal D.M. 5 luglio 1975, art.1. L'appartamento, infatti, possiede entrambe le caratteristiche che permettono la deroga secondo quanto stabilito dall'art.10 comma 2 del

D.L.76/20: l'immobile è stato realizzato prima dell'entrata in vigore del DM75 ed è interno alla zona B secondo il D.M. 1444/68.

**Conformità catastale.**

Non sussiste la conformità catastale.

In particolare, il bagno posto al primo piano risulta indicato come ripostiglio. La difformità è regolarizzabile mediante pratica DOcFA per aggiornamento planimetria catastale. In ogni caso, per tutti gli aspetti sopra descritti nonché per meglio conoscere la situazione urbanistico/amministrativa, le condizioni strutturali e abitative, in generale lo stato e le condizioni degli immobili pignorati, si rinvia in toto alla CTU redatta dall'ing. Ilaria Battistini in atti ed ai relativi allegati.

**Provenienza**

L'immobile è pervenuto ai debitori eseguiti in forza dell'atto di compravendita a rogito notaio Scrufari Pasquale, in data 01/06/2007, ai nn. 184.180/18.754, trascritto in Massa in data 02/07/2007, reg. part. 4928; alienanti [REDACTED]. A costoro gli immobili pervenivano per successione [REDACTED]; in data 22/4/2022 veniva trascritta al reg. part. 3051 l'accettazione tacita dell'eredità.

\*\*\* \*\* \*\*\*

**LOTTO 2^**

**Prezzo base d'asta € 12.375,00 (dodicimilatrecentosettantacinque//00).**

**Prezzo minimo ammissibile € 9.281,25 (novemiladuentottanuno//25).**

**Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.**

**Rilancio minimo in caso di gara € 1.000,00 (mille//00).**

**Oggetto**

Diritto della piena proprietà (quote del 50% intestate ai due debitori eseguiti) su un locale ad uso magazzino ubicato in Carrara viale XX Settembre n. 66, distinto in catasto al foglio 55, particella 417, subalterno 5, piano T, categoria C/1, classe 5, consistenza 14 mq, superficie 17 mq, rendita € 143,88.

**Confini**

A nord con viale XX Settembre, ad est con passaggio pedonale dello stabile mapp.417, ad ovest mapp. 418 altra proprietà, a sud con sub 31 stessa proprietà lotto 1; ciò salvo se altri e più precisi confini la cui omissione o errore non potranno comportare invalidità alcuna.

**Disponibilità dei beni**

L'immobile è libero.

**Descrizione immobile**

Si tratta di un locale ad uso magazzino posto al piano terra del fabbricato. E' formato da due vani: il principale ha forma rettangolare e superficie di circa 8 mq, l'altro consiste nel sottoscala

dell'appartamento del piano superiore e in esso è stato realizzato un bagno.

**Situazione urbanistico/edilizia/catastale.**

**Conformità edilizia.**

La costruzione è antecedente al 1939.

Per la verifica della conformità edilizia, il CTU, ex art. 9 bis del DPR 380/01, ha fatto riferimento alle planimetrie catastali.

La planimetria attuale risale al 2003 mentre la prima depositata al 1939.

Da un confronto fra lo stato attuale dei luoghi con le planimetrie del 1939 e del 2003, è emersa l'irregolare realizzazione di un bagno nel sottoscala. L'abuso è sanabile presentando in Comune una CILA in sanatoria con pagamento di sanzione.

**Conformità catastale.**

Non sussiste la conformità catastale.

Nella planimetria non è indicato il bagno. Inoltre, la categoria catastale è errata, da C/1 negozio deve passare a C/2 magazzino in quanto il locale non può essere destinato a negozio stante il mancato rispetto delle norme igienico sanitarie. Regularizzabile mediante pratica DOCFA per aggiornamento planimetria catastale.

In ogni caso, per tutti gli aspetti sopra descritti nonché per meglio conoscere la situazione urbanistico/amministrativa, le condizioni strutturali e abitative, in generale lo stato e le condizioni degli immobili pignorati, si rinvia in toto alla CTU redatta dall'ing. Ilaria Battistini in atti ed ai relativi allegati.

**Provenienza**

L'immobile è pervenuto ai debitori eseguiti in forza dell'atto di compravendita a rogito notaio Scrufari Pasquale, in data 01/06/2007, ai nn. 184.180/18.754, trascritto in Massa in data 02/07/2007, reg. part. 4928; alienanti [REDACTED]. A costoro gli immobili pervenivano per successione [REDACTED]; in data 22/4/2022 veniva trascritta al reg. part. 3051 l'accettazione tacita dell'eredità.

\*\*\* \*\* \*\*\*

**CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

La descrizione dei beni oggetto di vendita risale al momento della stesura della perizia estimativa da parte del CTU ing. Ilaria Battistini.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/85, come modificata ed integrata 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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellati a cura e spese della procedura. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione degli immobili, ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura, sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

### **MODALITA' DELLA**

### **VENDITA TELEMATICA SINCRONA**

**GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA: Aste Giudiziarie Inlinea spa**

**PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA: [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)**

**REFERENTE DELLA PROCEDURA: avv. Roberto Pagliuca**

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

Le offerte di acquisto ed i relativi documenti allegati dovranno essere depositate entro le ore 23.59 del giorno antecedente (esclusi quelli festivi ed il sabato) a quello della vendita sopra indicata ossia **entro le ore 23.59 del giorno 6 settembre 2024.**

L'offerta dovrà essere compilata esclusivamente con modalità telematiche, personalmente ovvero a mezzo avvocato a norma dell'art. 579, ultimo comma cpc tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della 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**).

#### **PRECISAZIONI**

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti 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 ex 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, 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”). A questo punto, il modulo web “Offerta Telematica” elabora i dati inseriti dal presentatore e salva l'offerta, temporaneamente, in un'area riservata.

In questa fase, il Ministero controlla che al presentatore indicato nell'offerta sia associata la firma digitale utilizzata per firmare il file dell'offerta XML. **Il modulo web “Offerta Telematica” rende, quindi, disponibile la busta dell'offerta in formato zip.p7m (es. “offerta1234567.zip.p7m”) e la invia al presentatore tramite email. Detta email contiene “URL” e chiave di accesso che consentono al presentatore di recuperare e scaricare nei “download” l'offerta telematica completa (in formato zip.p7m). Il file -in formato zip.p7m- dovrà essere inviato nei termini previsti, al Ministero tramite pec all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.**

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

### **L'OFFERTA D'ACQUISTO**

#### **L'OFFERTA DI ACQUISTO È IRREVOCABILE E DEVE CONTENERE:**

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, 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 deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- in caso di domanda presentata da soggetto che agisce quale legale rappresentante di una società dovrà essere allegato certificato della C.C.I.A.A., dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, ovvero la procura e la delibera che giustifichi i poteri;
- L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art.579 ultimo comma cpc;

**L'offerta di acquisto deve inoltre contenere:**

- Indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero, o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima ammissibile (pari al 75% del prezzo base);
- il termine per il versamento del saldo prezzo (**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 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 “PROCEDURA N. 28/2022 R.G. ESECUZIONE IMM.” al seguente IBAN IT74Q0872613600000000191556** ; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto.

**Il bonifico, con causale “PROCEDURA N. 28/2022 R.G. ESECUZIONE IMM. - 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 per 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 effettuate 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 deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

### **IN CASO DI PRESENTAZIONE DI PIU' OFFERTE AMMISSIBILI**

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

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

In particolare i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line offerte in aumento tramite area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara; l'aumento minimo del rilancio sia in misura pari ad Euro 1.000,00 per gli immobili con valore d'asta fino a Euro 50.000,00; ad Euro 2.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 50.000,00 sino ad Euro 120.000,00; ad Euro 3.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 120.000,00 sino ad Euro 200.000,00; ad Euro 5.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 200.000,00 e sino ad euro 500.000,00; ad euro 10.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 500.000,00.

**La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (3 minuti) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.**

**Alla conclusione della gara, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;

- a parità, altresì, di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

**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 delegato 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 professionista delegato, entro due giorni dall'aggiudicazione, provvederà al deposito telematico in cancelleria: i) del verbale di aggiudicazione (oscurati dei dati dei terzi); ii) di tutte le offerte di acquisto formulate tramite portale (inserire il portale del gestore che viene assegnato con la delega) unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa (oscurati dei dati dei terzi).

Entro due giorni dall'aggiudicazione il professionista delegato procederà, altresì, a riaccreditarci agli offerenti, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate.

Sempre due giorni dall'accredito del saldo-prezzo il professionista delegato provvederà al deposito telematico in cancelleria: i) del verbale di aggiudicazione; ii) di tutte le offerte di acquisto formulate tramite portale ([www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)) unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa.

Nell'ipotesi di **vendita di più lotti**, il delegato dovrà sospendere le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c. ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e

delle spese, quale gli risultano sulla base degli atti di intervento e delle spese sostenute sino al momento della vendita, riferendone immediatamente a questo giudice.

Il professionista delegato dispone, nel caso in cui non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito, o le stesse siano inefficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c., oppure qualora si verifichi una delle circostanze previste dall'art. 572 comma 3 c.p.c. o la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, e in mancanza di domande di assegnazione, la convocazione delle parti dinnanzi a sé per il medesimo giorno **9 settembre 2024 alle ore 9.00** 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, 1<sup>^</sup> c., D.M. n° 32/15, 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 sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il **termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine NON soggetto a sospensione feriale)**. Il versamento potrà aver luogo mediante **bonifico bancario**, con la precisazione che ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine del bonifico, oppure mediante **assegno circolare non trasferibile**, intestato al Tribunale di Massa procedura esecutiva immobiliare RG. 28/22, che dovrà essere consegnato a mani del professionista delegato. Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di

fare 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 RG 28/2022". Come già evidenziato, detto termine 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.

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. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c. 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 Avv. Roberto Pagliuca.

Si informa inoltre che giusta delega del Giudice dell'esecuzione il sottoscritto **avv. Roberto Pagliuca è stato, altresì, nominato custode giudiziario** dei beni oggetto di vendita in sostituzione del debitore.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode, avv. Roberto Pagliuca, c.f. PGL RRT 62H26 F023T, con studio in Massa via Dante 43 (tel. 0585/41323-45743 - fax 0585/41330: indirizzo mail [avv.robertopagliuca@studiolegalemussi.it](mailto:avv.robertopagliuca@studiolegalemussi.it), indirizzo PEC [avvrobertopagliuca@puntopec.it](mailto:avvrobertopagliuca@puntopec.it)).

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale e, in particolare, al Piano primo cancelleria esecuzioni immobiliari del Palazzo di Giustizia sito in Massa Piazza De Gasperi n° 1 è attivo SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA TECNICA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE "**GRUPPO EDICOM SRL**", operativo dalle ore 8 alle ore 12 dei giorni di martedì, giovedì e venerdì, recapito: 0585 488132.

#### **La partecipazione alla vendita implica:**

- **la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;**
- **l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;**
- **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:
  - 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](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 lì 14 maggio 2024.

*Il Professionista Delegato*

*avv. Roberto Pagliuca*