



TRIBUNALE DI MASSA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE 2/2023

GIUDICE: Dottoressa ELISA PINNA

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. ANNALISA NICOLAI

DELEGATO ALLA VENDITA: Avv. ANNALISA NICOLAI

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON GARA SINCRONA TELEMATICA

La sottoscritta avv. Annalisa Nicolai, C.F.: NCLNLS71S50B832V con studio in Carrara, Via Roma n° 7 (cell 347/6218313) mail: annalisanicolai@gmail.com, PEC avvannalisanicolai@cnfpec.it, nella qualità di professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta delega del Giudice dell'Esecuzione, al compimento delle operazioni di vendita nella procedura di cui in epigrafe,

AVVISA

che il giorno **14/07/2025 ore 12.30** 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 UNICO

PREZZO BASE: € **73.803,00** (euro settantatremilaottocentotre/00)
Offerta minima ammissibile: € **55.352,00** (euro cinquantacinquemilatrecentocinquantadue/00) pari
al 75% del prezzo base
Rilancio minimo di gara: € **2.000,00** (euro duemila/00)

DESCRIZIONE LOTTO

Diritto 1/1 della piena proprietà di:

-Corpo A: fabbricato indipendente (mono familiare) di 2 piani fuori terra più il sottotetto, che, internamente, si sviluppa su tre livelli fuori terra (piano terra, piano primo e piano sottotetto). Il piano terra è composto da: ampia zona soggiorno-living di circa 40 mq netti; sul lato nord-ovest, una cucina di circa 14

mq netti, a nord-est una camera/armadi di circa 12 mq netti da cui si entra, tramite piccolo disimpegno, nel bagno finestrato di circa 4.5 mq netti. Il piano primo è composto da: sul lato nord-ovest, camera da letto principale di circa 14.5 mq netti che affaccia su un piccolo balcone collocato lungo il fronte sud-ovest; a nord est, da altre due camere rispettivamente di circa 12 e 8 mq netti.

Ad est, rispetto alla scala di collegamento tra il piano terra e il primo, si accede a ad un ampio disimpegno e ad una camera da letto di circa 9 mq netti, nell'angolo sud-ovest è collocato un bagno finestrato di circa 4.5 mq netti. Il sottotetto è diviso in due ambienti distinti, con accessi separati dal piano primo: il lato ovest è completamente al grezzo e incompleto, il lato est, invece, presenta un solaio realizzato con travi e tavolato di legno e ha una doppia apertura finestrata, di cui una porta finestra che immette su un piccolo balcone di legno. Al piano terreno, lungo il fronte nord-ovest del fabbricato e con accesso separato dall'esterno, si trovano rispettivamente una cantina di circa 12 mq con apertura finestrata e un locale tecnico.

-Corpo B: appezzamento di terreno ad andamento parzialmente scosceso con forma poligonale irregolare, che sviluppa una superficie complessiva di circa 1.120 mq catastalmente classificato come vigneto.

-Corpo C: appezzamento di terreno ad andamento parzialmente scosceso con forma poligonale irregolare, che sviluppa una superficie complessiva di circa 873 mq catastalmente classificato come vigneto.

-Corpo D: appezzamento di terreno ad andamento parzialmente scosceso con forma poligonale irregolare, che sviluppa una superficie complessiva di circa 199 mq catastalmente classificato come vigneto.

-Corpo E: appezzamento di terreno agricolo ad andamento prevalentemente pianeggiante di forma poligonale irregolare che sviluppa una superficie complessiva di circa 1.236 mq classificato come vigneto.

La mancanza di una perimetrazione totale e continua, la vegetazione fitta e non governata e la conformazione territoriale non favoriscono l'individuazione precisa dei confini complessivi della proprietà dei terreni.

DATI CATASTALI:

Gli immobili siti in Comune di Carrara, fraz. Bonascola, via Acquafiora 6/A, risultano censiti al N.C.E.U al:

Corpo A:

- foglio 77, particella 905, subalterno 1, piano T-1°-2°, categoria A/4, classe 5, consistenza 5 vani, rendita € Euro 322,79;
 - foglio 77, particella 926, piano T-1-2, categoria A/4, classe 5, consistenza 2,5 vani, rendita € Euro 161,39;
 - foglio 77, particella 925, indirizzo, piano T-1-2, categoria A/4, classe 5, consistenza 2,5 vani, rendita € Euro 161,39;
- le particelle 925 e 926 risultano graffate e unite di fatto con la part. 905, sub. 1.

- Al N.C.T.:

Corpo B

- foglio 77, particella 384, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale ha 0 11are 20 ca, reddito dominicale: € 10,70, reddito agrario: € 7,52.

Corpo C

- foglio 77, particella 385, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale ha 0 are 8 ca 73, reddito dominicale: € 8,34, reddito agrario: € 5,86.

Corpo D

- foglio 77, particella 386, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale ha 0 are 1 ca 99, reddito dominicale: € 1,90, reddito agrario: € 1,34.

Corpo E

- foglio 77, particella 924, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale ha 0 are 12 ca 36, reddito dominicale: € 11,18, reddito agrario: € 8,30.

CONFINI

Corpo A

- La particella 905, sub 1 confina con: a nord-est altra U.I. catastalmente identificata da Foglio 77 Particella 925; a sud-est con altra U.I. catastalmente identificata da Foglio 77 Particella 926; a sud-ovest con altra U.I. catastalmente identificata da Foglio 77 Particella 926; a nord-ovest con altra U.I. catastalmente identificata da Foglio 77 Particella 924.
- La particella 926 confina con: a nord-est, altre U.I. catastalmente identificate da Foglio 77 Particella 905 e 924; a sud-ovest altra U.I. catastalmente identificate da Foglio 77 Particella 924; a nord ovest altra U.I. catastalmente identificate da Foglio 77 Particella 924 e altra U.I. catastalmente identificata da Particella 905 Sub.1; a sud-est con altra U.I. catastalmente identificate da Foglio 77 Particella 924.
- La particella 925 confina con: a nord-est, altra U.I. catastalmente identificata da Foglio 77 Particella 924; a sud-ovest confina altra U.I. catastalmente identificata da Foglio 77 Particella 905 Sub.1; a sud-est, altra U.I. catastalmente identificata da Foglio 77 Particella 924; a nord-ovest, altra U.I. catastalmente identificata da Foglio 77 Particella 924.
- Il Corpo B confina con: a nord-est altra U.I. catastalmente identificata da Foglio 77 Particella 388; a nord ovest altra U.I. catastalmente identificata da Foglio 77 Particella 385; a sud ovest altre U.I. catastalmente identificate da Foglio 77 Particella 385 e 924; a sud-est altra U.I. catastalmente identificata da Foglio 77 Particella 383;
- Il Corpo C confina con : a nord-est altra U.I. catastalmente identificata da Foglio 77 Particella 388; a nord ovest altre U.I. catastalmente identificate da Foglio 77 Particella 387 e 388; a sud-ovest altra U.I. catastalmente identificata da Foglio 77 Particella 386; A sud-est altra U.I. catastalmente identificata da Foglio 77 Particella 384.
- Il Corpo D confini: a nord-est altra U.I. catastalmente identificata da Foglio 77 Particella 385; a nord ovest altra U.I. catastalmente identificata da Foglio 77 Particella 387; a sud-ovest altre U.I. catastalmente identificate da Foglio 77 Particella 387 e 924; a sud-est altra U.I. catastalmente identificata da Foglio 77 Particella 924.
- Il Corpo E confina con: a nord-est altre U.I. catastalmente identificate da Foglio 77 Particella 911, 386, 384,588 e 926; a nord-ovest altre U.I. catastalmente identificate da Foglio 77 Particella 911, ; a sud-ovest altre U.I. catastalmente identificate da Foglio 77 Particella 387 e 924; a sud-est altra U.I.

catastalmente identificata da Foglio 77 Particella 925, con corso d'acqua Fosso di Acquafiora e con strada locale comunale Via Acquafiora.

PRATICHE EDILIZIE

Risultano i seguenti titoli edilizi relativi al Corpo A:

Dia n. 546/2008: Denuncia Inizio Attività (testo unico) per lavori di realizzazione di cantina accessoria interrata ad uso di azienda agricola, con oggetto: nuova costruzione; presentazione in data 06/10/2008 al n. di prot. 45485/3669: la pratica non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: Cila n. 43/2015 per opere di manutenzione straordinaria (opere interne) per modifiche alle distribuzioni interne, con oggetto: opere interne. Presentazione in data 03/06/2015 al n. di prot. 62015.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

CONFORMITA' EDILIZIA

Risultano le seguenti irregolarità:

1. diversa distribuzione degli ambienti interni, realizzazione e spostamento di aperture (porte), edificazione di nuove pareti divisorie volte a creare nuovi ambienti (bagno wc piano primo, camera e disimpegno piano primo);
2. edificazione di un nuovo solaio interpiano in corrispondenza del sottotetto (realizzato con struttura portante di travi di legno e pavimentazione di tavolato in legno) e creazione di un nuovo ambiente;
3. modifica dei fronti esterni del fabbricato con la realizzazione di nuove aperture finestrate (fronti nordest e sud-est), ampliamento delle esistenti (da finestra a porta finestra sul fronte sud-est, ampliamento porta finestra sul fronte sud-ovest), edificazione di un balcone in legno (fronte sud-est);
4. sul fronte sud-est/sud-ovest della proprietà, lungo il confine con il corso d'acqua demaniale "Canale di Acquafiora", è stata edificata una nuova tettoia esterna, ad uso garage-deposito. La struttura portante verticale è in muratura, la copertura è in legno (impermeabilizzato con guaina) su struttura in travi e travetti. Le suindicate difformità sono regolarizzabili come da perizia.

Si precisa che tra la documentazione esaminata dal perito, precisamente Dia 546/2008 Prot. 45485/3669, risulta allegata una richiesta di vincolo idrogeologico presso la provincia di Massa Carrara, settore difesa del suolo (nota prot. 34047 del 25.11.2008).

Tale nota è chiusa con parere contrario per la mancanza del rispetto dell'art.96 del RD 523/1904 che stabilisce la distanza minima di 10 metri dalla sponda dell'argine agli scavi e alle fabbriche.

Nel medesimo parere, è espressamente richiesto al Settore urbanistica del Comune di Carrara, da parte del responsabile ufficio tecnico e assetto idraulico e della costa, se il fabbricato esistente, che dalla cartografia sembra anch'esso posto ad una distanza inferiore ai 10 metri, sia, da un punto di vista urbanistico, in posizione di regolarità.

Durante le verifiche eseguite non è emersa alcuna documentazione né ufficiale né di altro tipo, che chiarisca se il fabbricato esistente, oggetto di procedura e catastalmente identificato da Foglio 77 Particella 925 e 926, rispetti la distanza minima di 10 metri imposta dal RD 523/1904.

Altresì, a seguito dell'indagine empirica svolta sulla cartografia tecnica regionale (disponibile sulla cartoteca

SIPT del Geoscopio regionale della Toscana) emerge che la distanza potrebbe essere effettivamente inferiore a 10 metri.

Tuttavia, per accertarlo in modo definitivo, al fine di verificare l'effettiva posizione contestata del bene rispetto al confine della proprietà demaniale, è necessario un rilievo di tipo topografico in loco, da compiersi attraverso l'ausilio di una specifica strumentazione tecnica, che consenta di riprodurre fedelmente lo stato attuale dei luoghi e poterlo confrontare con le cartografie topografiche e catastali legittime, compito che il perito non ha avuto l'incarico di predisporre.

Si riporta altresì, che, ad oggi, sulla base della documentazione disponibile rinvenuta e consultata dal perito, durante le verifiche eseguite presso il competente ufficio tecnico comunale, non risulta emessa nessuna notifica d'ingiunzione, da parte dell'autorità competente del Comune di Carrara, volta a rimuovere gli abusi presenti.

Note sulla conformità edilizia: il fabbricato risulta essere stato costruito antecedentemente al 1/09/1967.

CONFORMITA' CATASTALE

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: il bene identificato al Foglio 77 Particella 905 Sub. 1, Particella 926 e Particella 925 non è catastalmente conforme.

Lo stato attuale dei luoghi risulta differente rispetto alla documentazione legittima depositata presso i competenti uffici dell'AgENZia del Territorio. E' stata riscontrata una diversa distribuzione degli ambienti interni e delle aperture (porte); al piano primo (camera nord-est) è presente una finestra sul fronte sud-est del fabbricato; a livello sottotetto è stata realizzata un'altra finestra sul fronte nord-est; non è presente la scala interna di collegamento tra il piano sottotetto e il primo; a livello sottotetto è stato realizzato un ambiente chiuso (con solaio con tavolato su travi in legno), non risulta più il "vuoto su vano sottostante" (piano primo/piano sottotetto).

Le suddette difformità sono regolarizzabili come indicato in perizia.

DESTINAZIONE URBANISTICA TERRENI

In base al certificato di destinazione urbanistica allegato alla perizia, al quale si rinvia, le prescrizioni urbanistiche riguardanti i terreni oggetto della presente procedura e censiti al **Fg 77 map 384, map 385, mapp. 386**, sono le seguenti:

- Per effetto della Variante Generale al Piano Strutturale, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 16/03/2012 pubblicata sul BURT n° 22 del 30/05/2012:
 - Le invarianti strutturali Art. 7 comma 2 lettera c): Aree di interesse agricolo primario, intera particella.
 - Sistema collinare e pedecollinare Art. 9 NTA - subsistema della collina Art. 10 NTA, intera particella.
- Per effetto del Piano Operativo Comunale, approvato con Delibera n° 49 del 31/05/2022, pubblicata sul BURT n. 35 del 31/08/2022 e successive modifiche ed integrazioni:
 - Area inserita all'interno del territorio rurale - Art. 1 c.4 lett. b) NTA, intera particella.
 - Sistema Ambientale Art. 44 NTA- Le aree agricole di pregio della collina e della montagna (V3.1) Art. 47 NTA, intera particella.

- Zona Territoriale Omogenea E. Art. 3 NTA., intera particella.

• Sottoposti ai seguenti Vincoli:

- Vincolo Idrogeologico L. n° 3267/23, intera particella

• Per effetto delle Varianti al Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale, approvate con Delibere di Consiglio Comunale n. 37 del 09/04/2019 (Peric. Geomorfologica) e n. 48 del 31/05/2022 (Peric. Idraulica e Sismica):

- Area G.3a - Pericolosità geologica medio-elevata, intera particella.

- Area interessata dallo studio di microzonazione sismica di 1° livello - Aree a pericolosità sismica elevata – S.3 - Art. 49 NTA PS, intera particella.

In base al certificato di destinazione urbanistica allegato alla perizia, le prescrizioni urbanistiche riguardanti i terreni oggetto della presente procedura e censiti al **Fg 77, map 924**, sono le seguenti:

per effetto della Variante Generale al Piano Strutturale, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 16/03/2012 pubblicata sul BURT n° 22 del 30/05/2012:

- Le invarianti strutturali Art. 7 comma 2 lettera c): Aree di interesse agricolo primario, in parte.

- Le invarianti strutturali Art. 7 comma 2 lettera e): Aree urbane di recente formazione, in parte.

- Sistema collinare e pedecollinare Art. 9 NTA - subsistema della collina Art. 10 NTA, in parte.

- Sistema collinare e pedecollinare Art. 9 NTA - subsistema pedecollinare Art. 11 NTA -U.T.O.E. n° 11 Bonascola-Fossola - Allegato A, in parte.

• Per effetto del Piano Operativo Comunale, approvato con Delibera n° 49 del 31/05/2022, pubblicata sul BURT n. 35 del 31/08/2022 e successive modifiche ed integrazioni:

- Area inserita all'interno del perimetro del territorio urbanizzato - Art. 1 c.4 lett. a) NTA, in parte.

- Area inserita all'interno del territorio rurale - Art. 1 c.4 lett. b) NTA, in parte.

- Disciplina del patrimonio edilizio esistente - Classe 4 - Art. 25 NTA, in parte.

- Sistema Ambientale Art. 44 NTA- Le aree agricole di pregio della collina e della montagna (V3.1) Art. 47 NTA, in parte.

- Sistema insediativo - Territorio urbanizzato Art. 60 NTA- La residenza in aggiunta (R5) Art. 72 NTA, in parte.

- Sistema insediativo - Territorio urbanizzato Art. 60 NTA- Le aree verdi non edificate (VR) Art. 64 NTA, in parte.

- Zona Territoriale Omogenea B. Art. 3 NTA, in parte.

- Zona Territoriale Omogenea E. Art. 3 NTA., in parte.

• Sottoposto ai seguenti Vincoli:

- Adiacenza canale del Reticolo Idrografico Regione Toscana., in parte.

- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni: Area P3 - pericolosità da alluvione fluviale elevata - Delibera Comitato Istituzionale Integrato n° 235/2016, DSG n. 88/2021- Delibera di adozione n. 26 del 20/12/2021 (Gazz.Uff. n.2 del 04/01/22)- AdB distr. dell'Appennino Settentrionale, in parte.

Vincolo Idrogeologico L. n° 3267/23, intera particella.

• Per effetto delle Varianti al Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale, approvate con Delibere di Consiglio Comunale n. 37 del 09/04/2019 (Peric. Geomorfologica) e n. 48 del 31/05/2022 (Peric. Idraulica e Sismica):

- Area G.3a - Pericolosità geologica medio-elevata, in parte.
- Area G.3l - Pericolosità geologica medio-elevata per caratt. geotecniche, in parte.
- Area G.4 - Pericolosità geologica molto elevata - PFME, in parte.
- Area interessata dallo studio di microzonazione sismica di 1° livello - Aree a pericolosità sismica elevata – S.3 - Art. 49 NTA PS, intera particella.
- Aree a pericolosità idraulica molto elevata – i4 – ai sensi del DPGR 53R/2011, e aree a pericolosità da alluvione molto elevata – P3 – ai sensi del PGRA D.Lgs 49/2010 - Art. 44, 45 e 46 NTA PS, in parte.
- Aree potenzialmente inondabili per eventi di pioggia con $30 < TR < 200$ anni - Art. 44, 45 e 46 NTA PS, in parte.
- Aree potenzialmente inondabili per eventi di pioggia con $TR < 30$ anni - Art. 44, 45 e 46 NTA PS, in parte.

Impianti : non sono presenti le certificazioni di conformità degli impianti elettrico e di riscaldamento. Non risulta l'attestato di prestazione energetica.

Precisazioni

Si evidenzia che sopra i cespiti pignorati e precisamente sopra gli immobili censiti al foglio 77, part. 905, sub. 1 e foglio 77, part. 925, risulta trascritto il 24/03/2023 al n. reg. part. 2192 **un provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare** del 17/03/2023 a favore di terzi.

Inoltre, si precisa che sopra gli immobili pignorati risulta trascritto un contratto preliminare di compravendita del 4.11.2020, trascritto il 6.11.2020 al n. reg. part. 6.513, che non verrà cancellato a spese della procedura.

Disponibilità del bene: occupato da terzi senza titolo opponibile; **in corso di liberazione.**

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 nella perizia in atti e suoi allegati a firma dell'esperto Arch. Davide Tovani, atti tutti dei quali l'offerente dovrà dichiarare di aver preso visione ed 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 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.
- La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata nei termini e con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA SINCRONA

- **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA:** Aste giudiziarie Inlinea Spa
-
- **PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA:** www.astetelematiche.it
-
- **REFERENTE DELLA PROCEDURA:** Avv. Annalisa Nicolai

DISPOSIZIONI GENERALI

Le offerte di acquisto ed i relativi documenti allegati dovranno essere depositati, entro le ore 23.59 del giorno antecedente a quello della udienza di vendita sopra indicata ossia entro le ore 23.59 del giorno 12/07/2025 (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.astetelematiche.it** dalla scheda del lotto in vendita, in ogni caso si precisa che Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

I canali di assistenza applicativa dei Portali PVP e BDAG saranno i seguenti: 1) Call Center al seguente numero 800.236.160, attivo dal lunedì al venerdì, dalle 08.00 alle 18.00 (esclusi festivi). 2) Canale Web. Sarà possibile aprire le segnalazioni collegandosi alle seguenti pagine: Home Page Portale del cittadino: <https://assistentzait.giustizia.it/pas>. Per gli utenti esterni al dominio Giustizia (cittadini/soggetti legittimati alla pubblicazione/custodi/siti di pubblicità/gestori della vendita telematica): Link diretto per l'assistenza al PVP riservato ai cittadini:

https://assistentzait.giustizia.it/pas?id=pas_sc_cat_item&sys_id=e95c349c477fde50b484eaf6e26d437f&selected_category_name=Servizi%20al%20cittadino&category_id=a90c1b4147e67950b484eaf6e26d4347.

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

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

ATTENZIONE

PRECISAZIONI

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, come sopra specificato, personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale, anche a norma dell'art 579 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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite PEC (posta elettronica certificata) per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa

autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- in caso di domanda presentata da soggetto che agisce quale legale rappresentante di una società dovrà essere allegato certificato della C.C.I.A.A., dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, ovvero la procura e la delibera che giustifichi i poteri;
- L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art.579 ultimo comma 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 partecipante renda la dichiarazione prevista in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale, allegandola all'offerta.
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e la delibera;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata, in favore del soggetto che effettua l'offerta, come specificato al punto 3 delle sopraindicate "PRECISAZIONI";
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.tribunalemassa.it, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica. Nell'ipotesi in cui la modalità di pagamento telematica non fosse possibile per problemi informatici il bollo potrà essere acquistato e inserito, previa sua scansione, tra gli allegati all'offerta di acquisto.
- L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, 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 Esecuzione Immobiliare RGE 2/2023 al seguente IBAN** IT18E0872624500000000201540, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Tribunale di Massa procedura esecutiva immobiliare R.G. 2/2023 cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; in particolare, si precisa che, qualora nel giorno fissato per la verifica dell'ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, il sottoscritto professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile (il termine per la formulazione delle offerte ha scadenza sempre in un giorno non festivo).

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-

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. 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, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta **quest'ultima modalità sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015.**

IN CASO DI UNICA OFFERTA AMMISSIBILE

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta ammissibile:

- se l'offerta sarà pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
 - se l'offerta sarà inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:
 - in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente in verbale);
 - in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.
- Nel primo caso il professionista sottoscritto pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione.

Nel secondo caso, invece, procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

IN CASO DI PRESENTAZIONE DI PIU' OFFERTE AMMISSIBILI

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

connessione del giudice o del referente della procedura e di tutti gli offerenti.

- Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.
- In particolare i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line offerte in aumento tramite area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara; l'aumento minimo del rilancio sia in misura pari ad Euro 1.000,00 per gli immobili con valore d'asta fino a Euro 50.000,00; ad Euro 2.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 50.000,00 sino ad Euro 120.000,00; ad Euro 3.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 120.000,00 sino ad Euro 200.000,00; ad Euro 5.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 200.000,00 e sino ad euro 500.000,00; ad euro 10.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 500.000,00.
- **La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (3 minuti) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida; l'inizio e la scadenza della predetta gara coincideranno con giornate lavorative secondo il calendario delle festività nazionali ed escluso il sabato.**
- **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 dinnanzi a sé per il

medesimo giorno 14/07/2025 ore 12.30 e ss. 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 messo posta elettronica certificata all'indirizzo mail indicato dal professionista delegato;

- che nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati, ai sensi dell'art. 15 primo comma, D.M. n° 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;

- che il presentatore, quale soggetto che compila ed eventualmente firma l'offerta telematica prima di presentarla con specificato titolo per ciascun offerente, può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita.

SALDO PREZZO e SPESE DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà depositare **mediante bonifico bancario** sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta, con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine del bonifico, **oppure** potrà consegnare al professionista delegato un assegno **circolare non trasferibile intestato a Tribunale di Massa Esecuzione immobiliare RGE 02/2023 Avv. Annalisa Nicolai**. Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **“Tribunale di Massa Esecuzione Immobiliare RGE 02/2023 Avv. Annalisa Nicolai. Il termine per il versamento del saldo prezzo (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.**

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. Annalisa Nicolai.

Si informa inoltre che giusta delega del Giudice dell'esecuzione la sottoscritta **avv. Annalisa Nicolai è stata, altresì, nominata custode giudiziario** dei beni oggetto di vendita in sostituzione del debitore.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode, avv. Annalisa Nicolai, con studio in Carrara, Via Roma n. 7 (MS) (tel. 3476218313-) mail: annalisanicolai@gmail.com, PEC avvannalisanicolai@cnfpec.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 lo **SPORTELLINO 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 e relativi servizi correlati (oltre al servizio GPS Aste, Gestionale Aste e mail target) - www.asteavvisi.it–www.rivistaastegiudiziarie.it e relativa sezione [Aste Giudiziarie del Tribunale di Massa www.tribunalemassa.it](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 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 li 11/04/2025

Il Professionista Delegato
Avv. Annalisa Nicolai