

TRIBUNALE DI MASSA

Procedura esecutiva immobiliare R.G. 75/2023

Giudice: Dott. Alessandro Pellegrì

Custode Giudiziario: Avv. Nicola Boni

Delegato alla vendita: Avv. Nicola Boni

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON GARA SINCRONA TELEMATICA

Il sottoscritto avv. Nicola Boni C.F. BNONCL68L23F023A, con studio in Massa (MS), Piazza De Gasperi n. 4 (tel. 3471600561 – email avvnicolaboni@gmail.com – PEC avvnicolaboni@cnfpec.it), nella qualità di professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta delega del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, Dott. Alessandro Pellegrì, al compimento delle operazioni di vendita nella procedura di cui in epigrafe,

AVVISA

che il giorno **14 Luglio 2025, ore 10:30** presso il Tribunale di Massa Piazza De Gasperi 1 -Palazzo di Giustizia, piano 1, presso la stanza assegnata ai professionisti delegati, o altra eventuale, procederà alla vendita telematica **sincrona** tramite la piattaforma www.astetelematiche.it , dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni sua 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: € 48.190,80

Offerta minima: € 36.143,10 pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

IBAN: IT60S0872613600000000191855

Diritto reale posto in vendita: Piena proprietà

DESCRIZIONE LOTTO

Piena proprietà di appartamento collocato al piano primo di un fabbricato plurifamiliare di forma quadrangolare con copertura a doppia falda che sviluppa tre piani fuori terra (piano terra, primo e secondo).

L'accesso avviene tramite vano scala condominiale che affaccia direttamente sulla SS Aurelia, l'unità immobiliare è costituita da: ingresso-soggiorno con angolo cottura, camera da letto, piccolo disimpegno, bagno wc con doccia e piccolo balcone con vano ripostiglio attrezzato ad uso lavanderia.

Fa parte della proprietà anche una corte-giardino esterna ad uso esclusivo alla quale si accede tramite cancello pedonale che affaccia su corte comune, la parte esterna non è collegata direttamente con l'interno della abitazione. Nella parte nord, nord-ovest della corte, in aderenza con i confini della proprietà, è presente un piccolo fabbricato con apertura finestrata sul fronte ovest ad uso magazzino/deposito.

Gli immobili sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Massa (MS)

- al foglio 99, particella 160/180, subalterno 6/2 indirizzo Via Aurelia Sud, interno 61, piano T-1, comune Massa, categoria A/4, classe 4, consistenza 3 vani, superficie Totale: 61 mq, totale escluse aree scoperte 57 mq, rendita € 185,92

Confini: a NORD confina con: altra U.I. catastalmente identificata da Foglio 99, Particella 161; a EST confina con altra U.I. catastalmente catastalmente identificata da Foglio 99 Particella 161, 182; a OVEST confina con altra U.I. catastalmente catastalmente identificata da Foglio 99 Part.179; A SUD confina con altra U.I. catastalmente catastalmente identificata da Foglio 99 Particella 183 e 181 mappali 740, 715, 721, 725, 726, stradello comunale

- al foglio 99, particella 181, indirizzo Via Aurelia Sud, interno 61, piano T, comune Massa, categoria C/2, classe 5, consistenza 8 mq, superficie Totale: 12 mq, rendita € 17,35

Confini: A NORD confina con altra U.I. catastalmente identificata come Foglio 99 Particella 181; a SUD confina con altre U.I. catastalmente identificate come Foglio 99 Particella 183 e 712; a EST confina con altra U.I. catastalmente identificata come Foglio 99 Particella 182; a OVEST altra U.I. catastalmente identificata come Foglio 99 Particella 179.

Stato occupativo dell'immobile:

L'immobile è occupato dagli esecutati.

Conformità urbanistica/edilizia:

per quanto riguarda l'immobile distinto al foglio **99**, particella **160 /180**, subalterno **6 / 2**, categoria A/4, classe 4, consistenza 3 vani, Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/09/2009 Pratica n. MS0100693 in atti dal 28/09/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8520.1/2009) FRAZIONAMENTO del 30/01/2009 Pratica n. MS0010556 in atti dal 30/01/2009 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 681.1/2009) Atto del 13/04/2015 Pubblico ufficiale DE LUCA TOMMASO Sede MASSA (MS) Repertorio n. 20044 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2275.1/2015 Reparto PI di MASSA-CARRARA in atti dal 17/04/2015.

Note sulla conformità catastale: **risulta graffata la particella Foglio 99, Particella 180, Sub. 2**

Mappali Terreni Correlati Codice Comune F023 - Foglio 99 - Particella 160 Codice Comune

F023 - Foglio 99 - Particella 180

Per quanto riguarda il bene distinto al foglio 99, particella 181, categoria C/2, classe 5, consistenza 8 Mq, Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/05/2011 Pratica n. MS0067638 in atti dal 25/05/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24989.1/2011). RISTRUTTURAZIONE del 25/05/2010 Pratica n. MS0053947 in atti dal 25/05/2010 RISTRUTTURAZIONE (n. 3829.1/2010). FRAZIONAMENTO del 30/01/2009 Pratica n. MS0010556 in atti dal 30/01/2009 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 681.1/2009). Atto del 13/04/2015 Pubblico ufficiale DE LUCA TOMMASO Sede MASSA (MS) Repertorio n. 20044 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2275.1/2015 Reparto PI di MASSA-CARRARA in atti dal 17/04/2015.

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: sul bene catastalmente identificato da Foglio 99, particelle 181, categoria C/2, magazzino (esterno all'abitazione), sono state realizzate opere relative alla modifica della copertura esistente con realizzazione di nuova struttura di travi di legno.

Regolarizzabili mediante: presentazione pratica di Conformità in sanatoria ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 e dell'art. 209 della LRT 65/2014.

Descrizione delle opere da sanare: le irregolarità riscontrate rientrano negli interventi realizzati in mancanza del titolo autorizzativo (SCIA) si può ottenere la sanatoria secondo art. 209 commi 1 e 2 b e 2 bis Legge Regionale Toscana n. 65-2014. La sanatoria è subordinata al pagamento di € 1.000,00, a titolo

di sanzione amministrativa minima, che sarà soggetta ad eventuale congruaggio a seguito di istruttoria edilizia (*"..da euro 1.000,0 a euro 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso.."*), art. 209 comma 6 ter Legge Regionale Toscana n. 65-2014.

Sanzione: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Note: l'importo riportato è relativo esclusivamente al costo della sanzione pecuniaria minima prevista - art. 209 comma 6 ter Legge Regionale Toscana n. 65-2014 -.

Le spese tecniche professionali per la redazione dell'istanza corredata di tutta la documentazione (di cui agli articoli 142 e 145 LRT n. 65 2014) necessaria per le verifiche di conformità da parte del comune, nonché eventuali contributi e diritti non sono computate dovranno essere aggiunte al costo totale.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: difformità interna, differenti dimensioni della camera da letto del bagno wc e del disimpegno

Regolarizzabili mediante: CILA PER INTERVENTI DI EDILIZIA LIBERA (art. 136 comma 4, L.r.T 64/2014) - art.136 comma 6, mancata comunicazione asseverata lavori.

La CILA è subordinata al pagamento di una sanzione pecuniaria di € 1.000,00 per mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori

sanzione pecuniari per mancata comunicazione lavori: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Note: indicativamente sono stati riportati i costi della sanzione pecuniaria da pagare al Comune di Massa contestualmente alla presentazione della pratica CILA PER INTERVENTI DI EDILIZIA LIBERA.

Le spese tecniche professionali per la redazione di tale pratica, non sono computate e sarà necessario aggiungerle al costo totale.

Note sulla conformità edilizia: circa la conformità edilizia è necessario eseguire una distinzione tra i due beni immobili costituenti il Lotto unico n.001:

relativamente al bene catastalmente identificato da Foglio 99, particelle 160 subalterno 6 e 180 subalterno 2 (graffate insieme e formanti un'unica unità immobiliare), categoria A/4, sulla base delle ricerche che è stato possibile eseguire presso il competente ufficio Edilizia ed Urbanistica del Comune di Massa, non risulta alcuna documentazione che attesti lo stato legittimo dei luoghi e l'acquisizione di "titoli edilizi" per la sua edificazione e/o successiva modificazione anche parziale dello stato originario.

L'unica documentazione esistente che certifichi lo stato dei luoghi è la planimetria catastale redatta nel 2009.

Secondo il *DPR 6 Giugno 2001 - Testo Unico Edilizia- art.9 bis comma 1 bis*, nel caso in cui non sia possibile prendere visione della copia della documentazione originale di progetto (titolo abilitativo legittimo ed eventuali varianti), oppure gli immobili sono stati realizzati in un'epoca in cui non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, è consentito ricostruire lo stato legittimo dell'immobile anche attraverso altri documenti probanti quali le informazioni catastali.

In sede di sopralluogo, lo stato dei luoghi è stato verificato attraverso misure a campione rilevate per ognuno dei singoli ambienti costituenti l'unità immobiliare, nella camera e nella zona wc-bagno sono state riscontrate delle lievi differenze rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale che determinano una condizione di difformità da sanare.

A titolo indicativo si precisa altresì che la costruzione del bene in oggetto risulta iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967, così come riportato all'art. 7° del contratto di compravendita a rogito del Notaio Tommaso De Luca del 13-03-2015 (rep. n 20.044 Racc. n. 13.525) trascritto a Massa Carrara il 17-04-2015 (r.g. 2980 r.p. 2275).

Per quello che concerne invece il bene catastalmente identificato da Foglio 99, particelle 181, categoria C/2, magazzino esterno all'abitazione, sulla base delle ricerche che è stato possibile eseguire presso il competente ufficio Edilizia ed Urbanistica del Comune di Massa risulta essere difforme.

Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato: Regolamento urbanistico In forza della delibera: n. 142 del 30/7/2019 - Approvazione delle parti ripubblicate - deliberazione Consiglio Comunale n. 117/2021

Zona omogenea: Sistema Territoriale di Pianura/ CS Sottosistema Funzionale dei centri e nuclei storici

Norme tecniche di attuazione: PS T01: Sistema Territoriale di Pianura (Art. 18 Disc. Piano)

Vincoli, pesi o limitazioni d'uso:

Non sono presenti trascrizioni/iscrizioni che non saranno cancellate a cura della procedura.

Il tutto come meglio descritto nella perizia in atti ed allegati a firma dell'esperto arch. Davide Tovani, atti ed allegati ai quali si rimanda integralmente e disponibili sui siti internet www.asteannunci.it e www.tribunalemassa.it e che l'offerente dovrà dichiarare di aver preso visione.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

PRECISA CHE

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge

n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.

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

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA SINCRONA

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.

PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA: www.astetelematiche.it

REFERENTE DELLA PROCEDURA: Avv. Nicola Boni

DISPOSIZIONI GENERALI

Le offerte di acquisto ed i relativi documenti allegati dovranno essere depositate, entro le ore 23:59 del giorno antecedente a quello della udienza di vendita sopra indicata ossia entro le ore 23:59 del giorno 12 Luglio 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 [hiip://pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it), sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

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

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

ATTENZIONE

PRECISAZIONI

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, come sopra specificato, personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale, anche a norma dell'art 579 c.p.c.

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

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

L'OFFERTA D'ACQUISTO

L'OFFERTA DI ACQUISTO È IRREVOCABILE E DEVE CONTENERE:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non

abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito di aggiudicazione e prima del versamento del saldo prezzo); invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale allegandola all'offerta. (*modello disponibile sul sito Tribunale di Massa esecuzioni immobiliari*)
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite PEC (*posta elettronica certificata*) per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta – (salvo che venga trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica*) - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- in caso di domanda presentata da soggetto che agisce quale legale rappresentante di una società dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese, dal quale risultino i poteri conferiti all'offerente, ovvero la procura e la delibera che giustifichi i poteri;
- l'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art.579 ultimo comma cpc; s
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata, in favore del soggetto che effettua l'offerta, come specificato al punto 3 delle sopraindicate "PRECISAZIONI"
- nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo procuratore legale, cioè avvocato, procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata.

L'offerta di acquisto deve inoltre contenere:

- Indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero, o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;

- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima ammissibile (pari al 75% del prezzo base);
- il termine per il versamento del saldo prezzo (termine **NON** soggetto a sospensione feriale) **non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; in caso di omessa indicazione del termine o nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine superiore ai gg 120, il termine per il saldo prezzo sarà comunque da considerarsi come indicato nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione;**
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- **la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, qualora non venga fornito dall'istituto di credito il numero CRO, dovranno essere riportati i caratteri compresi dal SESTO al SEDICESIMO del codice identificativo del bonifico;**
- **il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;**
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste. Si precisa che **quest'ultima modalità di trasmissione dell'offerta, ovvero, a mezzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/15 sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015);**
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico “
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito di aggiudicazione e prima del versamento del saldo prezzo); invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la

copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale allegandola all'offerta. (*modello disponibile sul sito Tribunale di Massa esecuzioni immobiliari*)

- se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri: visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo procuratore legale, cioè avvocato, procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata.
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata, in favore del soggetto che effettua l'offerta, come specificato al punto 3 delle sopraindicate "PRECISAZIONI";
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.tribunalemassa.it, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica. Nell'ipotesi in cui la modalità di pagamento telematica non fosse possibile per problemi informatici il bollo potrà essere acquistato e inserito, previa sua scansione, tra gli allegati all'offerta di acquisto.
- L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

- CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma **PARI AD ALMENO IL DIECI PER CENTO (10%) DEL PREZZO OFFERTO**, esclusivamente tramite **bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente bancario intestato a "Tribunale di Massa RGEI 75 2023 al seguente IBAN IT60S0872613600000000191855.**

Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale “Tribunale di Massa RGEI 75 2023 cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; si precisa che, qualora nel giorno fissato per la verifica dell'ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse, il sottoscritto professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione da eseguirsi nel termine di due giorni lavorativi, con la precisazione che- nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara-il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci;

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

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.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.

- **Alla conclusione della gara, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):
 - maggior importo del prezzo offerto;
 - a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
 - a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
 - a parità, altresì, di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

il professionista procederà infine come segue:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento, in fase di gara dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;
- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Il sottoscritto Delegato alla vendita dispone, nel caso in cui non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito, o le stesse siano inefficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c., oppure qualora si verifichi una delle circostanze previste dall'art. 572 comma 3 c.p.c. o la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, e in mancanza di domande di assegnazione, la convocazione delle parti dinanzi a sé per il medesimo giorno **14 Luglio 2025 ore 10:30** 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 RGEI 75 2023** come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **"Tribunale di Massa RGEI 75 2023"**.

Il termine per il saldo prezzo (termine **NON** soggetto a sospensione feriale); **non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; in caso di omessa indicazione del termine o nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine superiore ai gg 120 , il termine per il saldo prezzo sarà comunque da considerarsi come indicato nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione.**

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; il professionista delegato fisserà una nuova vendita. **Si precisa che se il prezzo che si ricava dalla nuova vendita è pari o superiore a quello della vendita precedente,** l'aggiudicatario inadempiente subisce esclusivamente la confisca della cauzione. **Nell'ipotesi in cui il prezzo che si ricava dalla nuova vendita, unito alla cauzione confiscata, è inferiore a quello conseguito nella vendita precedente,** l'aggiudicatario inadempiente è tenuto anche al pagamento della differenza, ai sensi del secondo comma dell'art. 587 cpc, tra il prezzo di aggiudicazione della vendita precedente e quello della nuova vendita unito alla cauzione confiscata. La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario. In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Contestualmente al versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario renda la dichiarazione scritta, di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 D.Lgs. 231/2007), nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, quale condizione necessaria per la pronuncia del decreto di trasferimento, a pena di revoca dell'aggiudicazione, il cui modello è reso disponibile sul sito del Tribunale;

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

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

*** **

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, pagando al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

- Il professionista delegato provvederà ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina.

*** **

AVVISO

il Tribunale non ha conferito alcun incarico a intermediari o agenzie immobiliari per la pubblicità giudiziaria - trattandosi di vendita pubblica gli interessati non hanno alcuna necessità di avvalersi di attività' di intermediazione posta in essere da parte di agenzie immobiliari private.

*** **

Gli interessati all'acquisto possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del sottoscritto professionista delegato Avv. Nicola Boni, sito in Massa (MS), Piazz De Gasperi n. 4, tel. 347/1600561, email: avvnicolaboni@gmail.com, Pec avvnicolaboni@cnfpec.it

Si informa inoltre che giusta delega del Giudice il sottoscritto Avv. Nicola Boni **è stato, altresì, nominato custode giudiziario** dei beni oggetto di vendita.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio oggetto di vendita contattando il Custode ai recapiti sopra indicati (Tel. 347/1600561, email: avvnicolaboni@gmail.com, Pec avvnicolaboni@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 SPORTELLLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA TECNICA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE **"GRUPPO EDICOM SRL"**, operativo dalle ore 8 alle ore 12 dei giorni di martedì, giovedì e venerdì, recapito: 0585 488132.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati (tra cui l'ordinanza di vendita ex art. 591 bis c.p.c.);
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

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

- pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia, in area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche";
 - pubblicazione sui siti internet: www.asteannunci.it e relativi servizi correlati (oltre al servizio GPS Aste, Gestionale Aste e mail target) - www.asteavvisi.it - www.rivistaastegiudiziarie.it e 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 lì 21 marzo 2025.

Il Professionista Delegato

Avv. Nicola Boni