



TRIBUNALE DI MASSA

Giudizio di divisione RG 1765/97

Giudice: Dr.ssa Sara Palumbo

Custode Giudiziario: Avv. Roberta Catapiani

Delegato alla vendita: Avv. Roberta Catapiani

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON GARA

SINCRONA TELEMATICA

La sottoscritta avv. Roberta Catapiani C.F. CTPRRT68S52B832O, con studio in Massa (MS), Piazza Aranci n° 6 (tel. 0585/093011) - cell. 339/4602702) mail: roberta.catapiani@libero.it PEC avvrobertacatapiani@puntopec.it, nella qualità di professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta delega del Giudice, al compimento delle operazioni di vendita nella procedura di cui in epigrafe,

AVVISA

che il giorno **13 novembre 2026 alle ore 09.00** presso il Tribunale di Massa Piazza De Gasperi 1 - Palazzo di Giustizia, piano 1, presso l'aula delle udienze civili, o altra eventuale, procederà alla vendita telematica **sincrona** tramite la piattaforma www.garavirtuale.it, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

LOTTO 1

Prezzo base: € 275.738,00

Offerta minima: € 206.803,50 pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 5.000,00

DESCRIZIONE LOTTO: diritto della piena proprietà di immobile ad uso civile abitazione oltre a garage sito in Carrara (MS) CAP: 54033 frazione: Marina, Via Bassagrande n° 54 identificato al NCEU del predetto Comune, quanto all'appartamento: foglio **78**, particella **571**, subalterno **20**, categoria A/2, classe 3, consistenza 9 vani, rendita € 929,62 (Millesimi di proprietà di parti comuni: 72/1000 di proprietà generale) quanto la Garage: foglio **78**, particella **571**, subalterno **6**, categoria C/6, classe 1, consistenza 22 mq, rendita € 40,90, (Millesimi di proprietà di parti comuni: 4/1000 di proprietà generale). L'appartamento è ubicato al secondo piano di un edificio condominiale, ad esso si accede oltre che da scala condominiale, anche attraverso un piccolo ascensore condominiale. L'appartamento risulta costituito da un ingresso/disimpegno, n. 2 soggiorni, n. 2 cucine, n. 2 bagni, n. 3 camere ed un ripostiglio, oltre a n. 2 balconi. **Si segnala che** l'appartamento (sub. 20), sia urbanisticamente che catastalmente risulta un'unica unità immobiliare. Sul posto risulta invece suddiviso ed utilizzato come due unità distinte. Le spese di natura condominiale, per comodità, vengono inviate dall'Amministratore agli occupanti dell'appartamento di cui al sub. 20, comprensive delle quote millesimali del garage (sub. 6), ma suddivise come se fossero effettivamente due unità. La porzione più piccola viene considerata nelle tabelle millesimali con 26 millesimi comprensiva della quota parte dei millesimi del garage, mentre la porzione più grande, viene considerata nelle tabelle millesimali con 50 millesimi comprensiva della quota parte dei millesimi del garage, per un totale complessivo dell'appartamento (sub. 20) + garage (sub. 6) pari a 76 millesimi.

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento risulta in sufficiente stato di manutenzione e presenta finiture con caratteristiche non di lusso e comuni per l'epoca di realizzazione. I pavimenti risultano in marmo / graniglia, mentre in corrispondenza del balcone in klinker. Gli infissi risultano in legno con vetro singolo, mentre le tapparelle in PVC. Il parapetto del balcone risulta in parte in c.a. ed in parte in elementi frangisole di laterizio. Le facciate del Condominio (compresi i parapetti in c.a. delle terrazze e le relative solette), necessitano di corposi interventi di manutenzione ordinaria / straordinaria. Internamente l'appartamento necessita essere parzialmente imbiancato.

Confini: l'appartamento nel lato sud affaccia direttamente su via Bassagrande, nel lato est affaccia sulla terrazza sottostante di altra proprietà, nel lato nord affaccia sulla corte comune condominiale, mentre nel lato ovest confina in parte con altre unità immobiliari ed in parte con corridoio comune del vano scale / vano ascensore. Non è stato possibile al Perito definire in maniera più dettagliata i confini, in quanto al Catasto non risulta presente l'elaborato planimetrico.

Confini: il garage nel lato nord ed est confina con corte comune, nel lato sud ed ovest confina con fondi commerciali di altra proprietà.

STATO DI OCCUPAZIONE: L'immobile è occupato dai comproprietari non esecutati. La liberazione dell'immobile sarà effettuata nei termini e con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c. Le spese di liberazione dell'immobile verranno poste a carico della procedura. L'aggiudicatario avrà la facoltà di esonerare il custode dalla esecuzione della procedura di liberazione dell'immobile. 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.

Spese di gestione condominiale:

Spese annue 2025 - 2026 di gestione dell'immobile: 2.740,27 euro preventivo comprensivo di spese straordinarie-

esercizio va da luglio a giugno.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile già deliberate: risultano presenti spese straordinarie per lavorazioni edili per ripristino facciate;

Spese condominiali scadute ed insolute risultano le seguenti spese insolute: euro 12.016,61, per le quali il Condominio ha intrapreso le dovute procedure legali per il recupero.

Millesimi di proprietà: 76/1000 (72 millesimi per l'appartamento sub. 20 e 4 millesimi per il garage sub. 6)

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Sussiste un diritto di passo sul lato Spezia dell'area esterna condominiale, a favore del fabbricato adiacente, posto nel lato monti del condominio Bassagrande 54.

CONFORMITÀ CATASTALE:

Confrontando lo stato rilevato dal Perito con quanto rappresentato nella planimetria catastale presente presso il Catasto Fabbricati di Massa Carrara, si riscontrano le seguenti irregolarità:

Allo stato attuale l'ingresso/disimpegno dell'appartamento, risulta tramezzato diversamente rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale ed anche il vano cucina presente nella planimetria catastale, risulta più piccolo rispetto a quanto riscontrato dal perito in loco.

Per quanto riguarda il garage, confrontando lo stato rilevato dal perito con quanto rappresentato nella planimetria catastale, si riscontrano notevoli differenze. Più precisamente il perito ha riscontrato all'interno del garage, la presenza di un piccolo vano adibito bagno, oltre ad un solaio interpiano (solaio che suddivide il garage in due piani), accessibile tramite scaletta metallica, con un'altezza pari a 192 cm sotto il solaio e 183 cm sopra lo stesso, opere non presenti nella planimetria catastale, dove si rileva invece un'altezza del vano pari a 4 metri.

Regolarizzabili mediante:

Per quanto riguarda l'appartamento sub. 20, tramite presentazione di Nuovo DOCFA per aggiornamento della planimetria catastale. Per quanto riguarda il garage Sub. 6: necessita demolire il solaio di interpiano ed il wc e presentare un Nuovo DOCFA per aggiornamento della planimetria catastale

Oneri Totali: € 1.600,00. Per gli oneri di demolizione del solaio interpiano presente all'interno del garage, si rimanda al computo metrico estimativo: Allegato 14 perizia di stima.

CONFORMITÀ EDILIZIA:

Abitazione di tipo civile [A2] + Garage [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il Perito ha eseguito l'accesso agli atti al settore urbanistica del Comune di Carrara per visionare le pratiche edilizie inerenti all'immobile. A seguito dell'accesso agli atti, che attualmente può avvenire esclusivamente per via telematica, il perito ha ricevuto dal Comune, la documentazione inerente alla pratica edilizia, riguardante la realizzazione dell'immobile nel suo complesso e cioè la Licenza Edilizia n. 262 del 1967, con la quale è stato costruito l'intero condominio. A tale concessione sono seguite n. 2 varianti e più precisamente la Variante di cui alla Licenza Edilizia n. 1190 del 1968 e la variante di cui alla Licenza Edilizia n. 1084 del 1969. Non sono state rilevate altre pratiche edilizie successive riguardanti l'appartamento sub. 20 e garage sub. 6. Il confronto dello stato attuale rilevato dal Perito dovrà essere pertanto eseguito con la Licenza Edilizia n. 1084 del 1969 (ultima Variante). Per quanto riguarda la distribuzione degli spazi interni, la planimetria di cui alla Licenza Edilizia n. 1084 del 1969 non risulta quotata; quindi, per un confronto delle dimensioni rilevate in loco dal perito, dovrà essere fatta una comparazione con la planimetria allegata alla prima Variante di cui alla Licenza Edilizia n. 1190 del 1968. Da tale confronto si riscontrano

differenze dimensionali degli ambienti (eccedenti la tolleranza del 2%), in maniera piuttosto diffusa su tutto l'appartamento. Inoltre, si riscontra una diversa forma del disimpegno d'ingresso e differenti posizioni delle tramezzature per alcuni ambienti.

Per quanto riguarda il garage al piano terra, effettuando il confronto tra lo stato rilevato in loco dal perito ed i grafici allegati alla seconda variante (L.E. n. 1084 del 1969), sul posto il Perito ha riscontrato la presenza di un solaio interno intermedio che suddivide l'originario garage in n. 2 piani (H. piano terra 192 cm, h piano superiore 183 cm), di cui il piano superiore risulta raggiungibile tramite piccola scala metallica interna allo stesso garage. Inoltre, al piano superiore, in corrispondenza del lato monti risulta presente un'apertura finestrata non riportata nei grafici nella concessione. Infine, al piano terra del garage, in corrispondenza dell'angolo monti-Spezia, è stato riscontrato dal perito un piccolo servizio igienico, delimitando tramite tramezzature tale zona. Nei grafici delle Licenze Edilizie, risulta invece presente un unico vano adibito a box.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di CILA per opere già eseguite + eliminazione del solaio intermedio e wc realizzato in corrispondenza del garage (Vedi computo metrico Allegato 14)

Presentazione di CILA per opere già eseguite: € 2.800,00

Oneri Totali: € 2.800,00 oltre accessori di legge.

Note: È escluso dall'importo, l'onere della sanzione pecuniaria, in quanto la sua quantificazione viene definita dal Settore Urbanistica del Comune di Carrara

LOTTO 3

Prezzo base: € 26.923,75

Offerta minima: € 20.192,81 pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

DIRITTO REALE POSTO IN VENDITA: PIENA PROPRIETÀ

DESCRIZIONE LOTTO: si escludono totalmente dalla stima i terreni interessati dalla procedura di esproprio della Regione Toscana, in quanto non sono più nella disponibilità degli esecutati, pertanto, il bene oggetto del presente lotto 3 risulta così identificato al NCT del Comune di Massa (MS): Foglio 131, particella 525, qualità Seminativo Arborato, classe 4, superficie catastale 905 mq, reddito dominicale: € 1,64, reddito agrario: € 1,17.

Confini: Il terreno di cui alla particella 525 confina a nord con la particella 158, ad est con la particella 526, a sud con le particelle 472-473 e ad ovest con la particella 329.

Il terreno deriva da Fg. 131 Part. 334-338; detti terreni, a seguito di procedura di esproprio da parte della Regione Toscana per Lavori di adeguamento idraulico del Torrente Ricortola, hanno subito frazionamenti e modifiche catastali, più precisamente l'originaria particella 334, a seguito di frazionamento, ha generato le nuove particelle identificate ai numeri 525-526-527-528. **La procedura di esproprio ha interessato le particelle 526-527-528 e la particella preesistente 338**, resta, pertanto, esclusa dalla procedura la suddetta **particella 525 Fg. 131**. Allo stato attuale non è noto se alla fine della procedura d'esproprio sul mappale 525 o porzione di esso, rimarrà una servitù da parte della Regione Toscana. Il terreno non ha accesso diretto né da strade pubbliche, né da strade private; pertanto, l'accesso può avvenire esclusivamente attraversando particelle di altra proprietà. Allo stato attuale risulta completamente libero da fabbricati e non presenta nessuna recinzione nel lato est e sud. Nel lato monti ed ovest, è delimitato dalle recinzioni dei lotti adiacenti. Nel lato est invece si innalza il nuovo argine del Torrente Ricortola.

Non è emersa la presenza di atti pubblici o scritture private, inerenti all'esistenza di servitù di passo gravanti sui fondi vicini.

STATO DI OCCUPAZIONE: nell'immobile sono presenti oggetti lasciati da terzi; liberazione a carico della procedura.

Il tutto come meglio descritto nella perizia in atti e suoi allegati a firma dell'esperto ing. Marco Ceccarelli atti tutti ai quali si rimanda integralmente.

REGIME FISCALE DELLA VENDITA: Vendita immobiliare non soggetta all'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto (IVA) ai sensi del DPR 633/1972 Art. 10. e soggetto all'imposta di registro ipotecaria e catastale nella misura prevista dalla legge.

SI PRECISA che la trascrizione della domanda giudiziale di divisione non è da considerarsi formalità pregiudizievole, pertanto, la stessa non sarà oggetto di ordine di cancellazione all'emissione del decreto di trasferimento.

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 dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
- la liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata nei termini e con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c.

○ **MODALITA' DELLA**
VENDITA TELEMATICA SINCRONA

-
- **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA:** Edicom Finance S.r.l.
-
- **PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA:** www.garavirtuale.it
-
- **REFERENTE DELLA PROCEDURA:** Avv. Roberta Catapiani

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 12.11.2026 (termine per la formulazione delle offerte come avente scadenza sempre in un giorno non festivo);

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, 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 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"). 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 dichiarazione prevista dall'art. 179, del Codice civile, allegandola all'offerta.
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite PEC (*posta elettronica certificata*) per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- in caso di domanda presentata da soggetto che agisce quale legale rappresentante di una società dovrà essere allegato certificato della C.C.I.A.A., dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, ovvero la procura e la delibera che giustifichi i poteri;
- L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art.579 ultimo comma cpc;

L'offerta di acquisto deve inoltre contenere:

- Indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero, o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima ammissibile (pari al 75% del prezzo base);
- il termine per il versamento del saldo prezzo (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 dichiarazione prevista dall'art. 179, del Codice civile, allegandola all'offerta.

- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e la delibera;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata, in favore del soggetto che effettua l'offerta, come specificato al punto 3 delle sopraindicate "PRECISAZIONI";
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.tribunalemassa.it, 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 Giudizio di divisione R.G. 1765/97 (indicazione numero lotto) al seguente IBAN IT57G034401360000000166000** l'importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Tribunale di Massa Giudizio di divisione R.G. 1765/97 cauzione"

(indicazione numero lotto) dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; si precisa che, qualora nel giorno fissato per la verifica dell'ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse, il sottoscritto

professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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

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

ESAME DELLE OFFERTE

- L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.garavirtuale.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.
- La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.garavirtuale.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta **quest'ultima modalità sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015;**

IN CASO DI UNICA OFFERTA AMMISSIBILE

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta ammissibile:

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

ogni caso espressamente in verbale):

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

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

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

IN CASO DI PRESENTAZIONE DI PIU' OFFERTE AMMISSIBILI

- **Il Professionista procederà ad avvisare - 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 **13.11.2026 ore 09.00** ove, disporrà in ordine ai futuri esperimenti di vendita secondo le direttive impartite nell'ordinanza di vendita e delega.

SI PRECISA:

- che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

-che nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati

del Ministro della Giustizia ai sensi dell'art. 15 primo comma, D.M. n° 32/2015, l'offerta sia formulata mediante invio all'indirizzo a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail indicato dal professionista delegato.

- che nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati, ai sensi dell'art. 15 primo comma, D.M. n° 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita ;
- che il presentatore, quale soggetto che compila ed eventualmente firma l'offerta telematica prima di presentarla con specificato titolo per ciascun offerente, può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita;

SALDO PREZZO e SPESE DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà depositare **mediante bonifico bancario** sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta, con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine del bonifico, **oppure** potrà consegnare al professionista delegato un assegno **circolare non trasferibile intestato a Tribunale di Massa Giudizio di divisione R.G. 1765/97 (indicazione numero lotto)** 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 Giudizio di divisione R.G. 1765/97 (indicazione numero lotto) detto termine** (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 i 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.

*** **

- 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.

*** **

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. Roberta Catapiani.

Si informa inoltre che giusta delega del Giudice la sottoscritta **avv. Roberta Catapiani è stata, altresì, nominata custode giudiziario** dei beni oggetto di vendita.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio oggetto di vendita contattando il Custode, avv. Roberta Catapiani, C.F. CTPRRT68S52B832O, con studio in Massa (MS), Piazza Aranci n° 6 (tel. 0585/093011 - cell. 339/4602702) mail: roberta.catapiani@libero.it PEC avvrobertacatapiani@puntopec.it.

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale e, in particolare, al Piano primo cancelleria esecuzioni immobiliari del Palazzo di Giustizia sito in Massa Piazza De Gasperi n° 1 è attivo SPORTELLO

INFORMATIVO E DI ASSISTENZA TECNICA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE **"GRUPPO EDICOM SRL"**, operativo dalle ore 8 alle ore 12 dei giorni di martedì, giovedì e venerdì, recapito: 0585 488132

I 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](http://www.tribunalemassa.it) www.tribunalemassa.it;
- pubblicazione dell'avviso d'asta per estratto almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto:
 - a) Rivista Aste Giudiziarie Ed. Nazionale Sezione dedicata al Tribunale di Massa a cura del Gruppo Edicom;
 - b) Free press Ed. Massa Carrara + Lombardia" dedicato alle vendite Giudiziarie dei Tribunali - editi e distribuiti dal Gruppo Edicom;
 - c) "Gestionale Aste" pubblicazione a rotazione sui principali siti commerciali privati: www.casa.it e www.idealista.it di apposita scheda contenente i dati della vendita e riferimenti della procedura;
 - d) Pubblicazione di apposita scheda pubblicitaria a mezzo del portale www.immobiliare.it a cura del Gruppo Edicom;
 - e) Per gli immobili oggetto della procedura diversi dai terreni, dalle costruzioni non ultimate e dai ruderi, e comunque con prezzo base d'asta uguale o superiore a € 45.000,00, pubblicazione del Virtual Tour 360° sui siti sopraindicati almeno

quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

MASSA Lì 02.08.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Roberta Catapiani