



TRIBUNALE DI MASSA

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. 5/2023

Giudice dell'esecuzione: Dott. Pietro Giulio Dazzi

Custode Giudiziario: Avv. Jacopo Giovanni Valente Cancogni

Delegato alla Vendita: Avv. Jacopo Giovanni Valente Cancogni

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON GARA SINCRONA TELEMATICA

Il sottoscritto Avv. **JACOPO GIOVANNI VALENTE CANCOGNI** C.F. CNCJPG84E15G628Z, con studio in Massa, Via Vincenzo Giudice già Via F. Crispi n. 11, casella di posta elettronica certificata pec avv.cancogni@pec.it, nella qualità di professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza di vendita e delega del Giudice dell'Esecuzione del 01.06.2026, al compimento delle operazioni di vendita nella procedura di cui in epigrafe,

- vista l'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del 01.06.2026 con la quale è stata dichiarata l'estinzione parziale della procedura limitatamente ai terreni agricoli costituenti il Lotto Quattro della perizia di stima (Catasto Terreni del Comune di Carrara, foglio 38, particelle 99, 159, 812 e 815), che pertanto **non sono oggetto** del presente avviso;
- dato atto che, come precisato dal Giudice dell'Esecuzione nella medesima ordinanza, la procedura è soggetta, *ratione temporis*, alla disciplina anteriore alla riforma di cui al D.Lgs. 10 ottobre 2022, n. 149;
- visto il decreto del Giudice dell'esecuzione del 16.09.2026, con il quale è stata fissata l'udienza del 28.10.2026, ore 12.00, per sottoporre alle parti l'opportunità di procedere alla regolarizzazione catastale dei beni pignorati e per discutere in contraddittorio dell'emissione dell'ordine di liberazione dei Lotti Due e Tre, di cui si dà conto nell'informativa che segue;
- visti gli artt. 569, 570, 571, 572, 573, 574 e 591 bis c.p.c. e l'art. 161 ter disp. att. c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **14 dicembre 2026 alle ore 11.30**, presso il Tribunale di Massa, Piazza De Gasperi n. 1 – Palazzo di Giustizia, piano 1, nella stanza assegnata ai professionisti delegati (o in altra aula

delle udienze, in caso di indisponibilità), 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.

In tale data e ora si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte, alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche sincrone di seguito indicate. Le operazioni relative ai singoli lotti si svolgeranno in successione, secondo l'ordine numerico dei lotti.

Si richiama sin d'ora l'attenzione degli interessati sull'«**Informativa sulla situazione catastale e sui provvedimenti in corso**» riportata, dopo la descrizione dei lotti, prima delle condizioni generali di vendita.

LOTTO UNO

Prezzo base (valore d'asta/prezzo di riferimento): € **112.141,49** (Euro centododicimilacentoquarantuno/49)

Offerta minima (prezzo offerto minimo ritenuto ammissibile): € **84.106,12** (Euro ottantaquattromilacentosei/12) (pari al 75% del prezzo base, con arrotondamento al centesimo superiore).

Cauzione: almeno il 10% del prezzo offerto.

In caso di gara per pluralità di offerte: offerta minima in aumento € 2.000,00 (Euro duemila/00).

DESCRIZIONE LOTTO:

Diritto reale posto in vendita: Diritto di piena proprietà (per la quota totale di 1/1) di fabbricato ad uso abitativo con area di pertinenza, sito in Carrara (MS), frazione Fossola, Via Agricola n. 84, disposto su due piani fuori terra (terra e primo), censito all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Massa-Carrara – Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Carrara, foglio 50, particelle 428 e 429, indirizzo Via Agricola n. 84, piano T-1, categoria A/2, classe 2, consistenza 11 vani, superficie catastale totale 248 mq (totale escluse aree scoperte 237 mq), rendita € 965,77.

Si precisa che la piena proprietà posta in vendita deriva dalla riunione della nuda proprietà (spettante per la quota di 1/2 a ciascuno dei due nudi proprietari) e dell'usufrutto (per l'intero), diritti tutti spettanti ai soggetti eseguiti.

Trattasi di fabbricato di vecchia costruzione (realizzato, secondo il CTU, in epoca anteriore al 1954), con struttura portante in muratura, sviluppato su due livelli fuori terra senza piani interrati e inserito in una cortina di fabbricati in aderenza che segue l'andamento della viabilità pubblica. L'ingresso principale avviene direttamente da Via Agricola. Al piano terra si trovano ingresso/vano scala, soggiorno, disimpegno, salottino con caminetto, cucina, salotto, sala, studio e due servizi igienici ricavati all'interno di altri locali; al piano primo, raggiungibile tramite scala a rampe parallele, si trovano quattro camere, un bagno, un disimpegno, due terrazzini prospicienti Via Agricola e un'ampia terrazza coperta sul retro. Completa la proprietà una pertinenza esterna (aia) interamente pavimentata, delimitata da muretto con inferriata e suddivisa in due parti da un muretto alto circa 1 m.

Superficie lorda complessiva di circa mq 309,78 (superficie commerciale/equivalente di circa mq 254,80); altezze interne variabili, al piano terra, da cm 275 a cm 314 e, al piano primo, da cm 306 a cm 331.

Condizioni generali dell'immobile: il fabbricato necessita nel complesso di lavori di manutenzione; al piano primo sono presenti evidenti tracce di infiltrazioni dalla copertura (manto in tegole di cotto privo di coibentazione, in condizioni scarse), che richiedono verifiche ed eventuale intervento di risanamento; secondo il CTU, da un'indagine solo visiva, i due terrazzini al piano primo prospicienti Via Agricola necessitano di un intervento al fine di garantirne la sicurezza. Gli infissi sono prevalentemente in legno a vetro singolo, in condizioni scarse (alcuni al piano terra sono stati sostituiti con infissi a doppio vetro). L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia a metano con terminali in alluminio. Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico e termoidraulico. Attestato di prestazione energetica: non presente.

L'immobile è ubicato nella frazione di Fossola, zona periferica di prima collina a vocazione residenziale e agricola, a circa 3 km dal centro di Carrara e a pochi chilometri dal litorale di Marina di Carrara, nelle immediate vicinanze del Viale XX Settembre; la fermata degli autobus urbani dista circa 350 m; nella zona non sono presenti aree di sosta organizzate.

Avvertenze particolari (come da perizia): a) l'accesso secondario sul retro del fabbricato avviene attraverso il mappale 415 che, secondo le risultanze catastali acquisite dal CTU, costituisce passo comune a favore delle particelle 406, 419 sub. 1, 420, 421 sub. 1, 424 e 426: pur essendo di fatto utilizzato anche dagli attuali proprietari, al lotto in vendita non spetterebbe il relativo diritto di passo; b) con i rilievi eseguiti non è stato possibile stabilire se il muro di confine che separa il mappale 429 dalla viabilità posta sul retro del fabbricato sia correttamente posizionato; c) le

misure dei locali sono state rilevate in presenza di arredi e possono essere soggette a un piccolo margine di errore.

Per il resto, si rimanda a tutto come meglio descritto nella perizia di stima datata 16.02.2024 e suoi allegati a firma dell'Esperto Ing. Sara Mannini, che si intende qui integralmente richiamata e trascritta.

PROVENIENZA E CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Il bene è pervenuto ai soggetti esecutati per successione testamentaria (testamento pubblico passato agli atti tra vivi con verbale del Notaio Alessandro Matteucci del 05.07.2021, rep. n. 9716, racc. n. 8067, in forza del quale è stato trascritto a Massa-Carrara, il 16.07.2021 ai nn. 7099/5592, l'acquisto del legato di usufrutto; certificato di denuncia di successione trascritto il 19.04.2022 ai nn. 3786/2925); in precedenza il bene era pervenuto alla loro dante causa per successione (denuncia trascritta il 02.02.1979 ai nn. 714/596). La continuità delle trascrizioni è stata ripristinata mediante trascrizione, eseguita in data 02.03.2026 ai nn. 1912/1509 e 1913/1510, della sentenza del Tribunale di Massa n. 569/2025 pubblicata il 28.10.2025, dichiarativa dell'intervenuta accettazione delle eredità dei precedenti titolari.

DISPONIBILITÀ DEL BENE

L'immobile, come risultante dalla perizia e dai verbali di accesso del custode (da ultimo quello del 02.03.2026), è occupato dai soggetti esecutati, titolari rispettivamente dell'usufrutto e della nuda proprietà, e dal loro nucleo familiare, e costituisce la loro abitazione principale (relazione del sottoscritto depositata il 21.07.2026). Trattandosi di immobile abitato dal debitore e dai suoi familiari, ai sensi dell'art. 560 c.p.c. (nel testo applicabile *ratione temporis*) gli stessi non perdono il possesso dell'immobile sino al decreto di trasferimento, salvi i casi in cui il Giudice dell'esecuzione ne ordini la liberazione anticipata.

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., secondo quanto precisato nella sezione "Saldo prezzo e spese di aggiudicazione".

CONFINI

Il mappale 428 confina a nord-ovest con strada pubblica (Via Agricola), a nord-est con passaggio pedonale attraverso il quale si accede alle proprietà limitrofe non confinanti con Via Agricola, a sud-est con la particella 429 (compresa nel lotto), che a sua volta confina con il mappale 415, e a sud-ovest con la particella 427; il tutto come meglio descritto nella perizia di stima datata

16.02.2024 e suoi allegati a firma dell'Esperto Ing. Sara Mannini, che si intende qui integralmente richiamata e trascritta.

SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE:

CONFORMITÀ CATASTALE

Il CTU nel suo elaborato tecnico ha riscontrato, rispetto alla planimetria catastale in atti (datata 20.03.1987), le seguenti irregolarità:

- non è rappresentato il piccolo w.c. realizzato all'interno del locale soggiorno;
- non figura il bagno a piano terra ricavato all'interno del locale sala;
- è stata ridotta, con la realizzazione di una parete di circa 10 cm di spessore, l'apertura tra il soggiorno e il disimpegno a piano terra che si apre sulla pertinenza esterna;
- l'apertura tra cucina e salottino caminetto appare più piccola, e quella verso l'esterno nel locale studio più ampia, rispetto alla planimetria;
- l'aia esterna è stata suddivisa in due parti da un muretto alto circa 1 m;
- alcune altezze indicate risultano leggermente differenti (variazioni contenute entro il 2%) e la geometria complessiva del fabbricato risulta, nel grafico catastale, più regolare rispetto allo stato rilevato.

Le difformità catastali rilevate (dettagliatamente individuate nell'elaborato peritale in atti) sono regolarizzabili, previa regolarizzazione urbanistico-edilizia, mediante presentazione di nuova planimetria catastale. Il CTU ha indicato, quali costi della pratica, € 50,00 per diritti di presentazione e circa € 1.200,00 di onorario tecnico, oltre cassa previdenziale e IVA, per un importo totale stimato in circa € 1.537,20, precisando che l'importo dipenderà dal tecnico incaricato; in sede di stima (par. 8.4 della perizia) l'Esperto ha portato in detrazione, a titolo di spese tecniche di regolarizzazione catastale, l'importo di € 1.075,00.

Si evidenzia inoltre che l'immobile risulta tuttora catastalmente intestato alla dante causa dei soggetti eseguiti, deceduta nel 2021.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima datata 16.02.2024 e suoi allegati a firma dell'Esperto Ing. Sara Mannini, che si intende qui integralmente richiamata e trascritta.

CONFORMITÀ EDILIZIA

Il CTU ha riferito che l'edificio è stato realizzato in epoca anteriore al 1954 (come si desume dall'aerofotogrammetria del 1954) e che presso il Comune di Carrara non sono state reperite pratiche edilizie relative alla sua costruzione; risultano unicamente la Domanda di Autorizzazione Edilizia Gratuita n. 17/1986 (prot. n. 37044) e la Denuncia di Inizio Attività n. 742/1996, relative a

interventi manutentivi ai quali, secondo il CTU, non sarebbe mai stata data esecuzione. L'unico grafico di riferimento è pertanto la planimetria catastale datata 20.03.1987, rispetto alla quale il CTU ha riscontrato le medesime difformità sopra descritte (w.c. nel soggiorno; bagno nella sala; parete che riduce l'apertura tra soggiorno e disimpegno; apertura tra cucina e salottino caminetto; muretto nell'aia esterna; lievi differenze di altezza).

Trattandosi di modifiche interne, le difformità sono regolarizzabili mediante CILA tardiva, con applicazione della sanzione pecuniaria di € 1.000,00 per la mancata comunicazione asseverata di inizio lavori. Il CTU ha stimato i costi come segue: sanzione € 1.000,00; onorario tecnico abilitato € 2.268,00; **Oneri Totali: € 3.268,00.** Il CTU precisa altresì che per entrambi i bagni dovranno essere previsti la creazione di un piccolo antibagno (affacciandosi gli stessi direttamente su vani della zona giorno) e l'inserimento di un sistema di ricambio d'aria meccanizzato.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima datata 16.02.2024 e suoi allegati a firma dell'Esperto Ing. Sara Mannini, che si intende qui integralmente richiamata e trascritta.

CONFORMITÀ URBANISTICA

Sul punto, il CTU, a seguito di ricerche effettuate presso il Comune di Carrara, ha precisato che le particelle 428 e 429 ricadono, in base al Piano Strutturale (Variante Generale approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 16.03.2012) e al Piano Operativo Comunale (approvato con delibera n. 49 del 31.05.2022, pubblicata sul BURT n. 35 del 31.08.2022), all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, nel sistema insediativo "I borghi e gli addensamenti lineari storici" (R2 – art. 69 NTA), con disciplina del patrimonio edilizio esistente – Classe 3 (art. 24 NTA), in Zona Territoriale Omogenea B (art. 3 NTA), UTOE n. 11 Bonascola-Fossola. Il CTU segnala che le particelle ricadono in area a pericolosità da alluvione bassa P1 (PGRA – Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale), in area G.3I a pericolosità geologica medio-elevata per caratteristiche geotecniche, in area a pericolosità sismica elevata S.3 (art. 49 NTA del Piano Strutturale) e in area a pericolosità idraulica media i2 (D.P.G.R. n. 53/R/2011); il CTU non ha rilevato elementi urbanistici che limitino la commerciabilità del bene.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima datata 16.02.2024 e suoi allegati a firma dell'Esperto Ing. Sara Mannini, che si intende qui integralmente richiamata e trascritta.

CONDOMINIO

Il fabbricato non costituisce condominio, trattandosi di unità autonoma; non risultano spese condominiali.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla perizia e dall'ispezione ipotecaria aggiornata al 23.09.2026 risultano le seguenti formalità pregiudizievoli, che saranno cancellate a cura e spese della procedura: iscrizione ipotecaria del 16.07.2004 ai nn. 7652/1525 (derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario), rinnovata con iscrizione del 18.06.2024 ai nn. 5761/587; trascrizione del 24.06.2021 ai nn. 6151/4858 (decreto di sequestro conservativo, con annotazione n. 95 del 30.01.2023 della sentenza di condanna esecutiva che ne ha determinato la conversione in pignoramento). La perizia non segnala domande giudiziali, convenzioni matrimoniali né atti di asservimento urbanistico; la trascrizione del 16.07.2021 ai nn. 7099/5592, indicata in perizia tra le «altre limitazioni d'uso», riguarda l'acquisto del legato di usufrutto, diritto compreso nella vendita. Resta fermo quanto indicato nelle «Avvertenze particolari» circa il mappale 415.

LOTTO DUE

Prezzo base (valore d'asta/prezzo di riferimento): € 10.603,75 (Euro diecimilaseicentotre/75).

Offerta minima (prezzo offerto minimo ritenuto ammissibile): € 7.952,82 (Euro settemilanovecentocinquantadue/82) (pari al 75% del prezzo base, con arrotondamento al centesimo superiore).

Cauzione: almeno il 10% del prezzo offerto.

In caso di gara per pluralità di offerte: offerta minima in aumento € 1.000,00 (Euro mille/00).

DESCRIZIONE LOTTO:

Diritto reale posto in vendita: Diritto di piena proprietà (per la quota totale di 1/1) di locali a piano terra ad uso cantina/deposito, catastalmente classificati come abitazione di tipo ultrapopolare, siti in Carrara (MS), frazione Fossola, Via Agricola n. 96, censiti all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Massa-Carrara – Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Carrara, foglio 50, particella 418, subalterno 1, indirizzo Via Agricola n. 96, piano T, categoria A/5, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 54 mq (totale escluse aree scoperte 53 mq), rendita € 126,53.

Si precisa che la piena proprietà posta in vendita deriva dalla riunione della nuda proprietà (spettante per la quota di 1/2 a ciascuno dei due nudi proprietari) e dell'usufrutto (per l'intero), diritti tutti spettanti ai soggetti eseguiti.

L'unità è posta al piano terra di un fabbricato di antico impianto (secondo il CTU presumibilmente risalente all'inizio dell'Ottocento, figurando già nelle carte catastali del 1821) che si sviluppa su tre livelli fuori terra, con accesso diretto da Via Agricola. È composta da due locali di forma pressoché rettangolare, con strutture portanti in muratura di pietra ad andamento irregolare e non intonacate, e da una legnaia semiaperta. Superfici nette indicative: locale 1 circa 14,57 mq; locale 2 circa 19,88 mq; legnaia semiaperta circa 5,33 mq. Superficie lorda complessiva di circa mq 56,16 (superficie commerciale/equivalente di circa mq 49,90); altezza utile interna di circa m 2,38.

Il solaio del primo locale è a travetti in laterizio armato e pignatte (in alcuni punti sfondellato), quello del secondo locale è in legno; la pavimentazione in graniglia è presente solo nel primo locale, mentre nel secondo è assente. L'impianto elettrico, di tipo basico, è funzionante ma privo di dichiarazione di conformità; non esistono impianto idrotermosanitario né impianto di riscaldamento. Stato di manutenzione generale: scadente. Le misure sono da considerarsi indicative, poiché il rilievo è stato eseguito in presenza di numerosi materiali accumulati all'interno dei locali.

Avvertenze particolari (come da perizia): i locali dispongono di porte sia su Via Agricola sia sul retro del fabbricato (quest'ultima bloccata internamente); il terzo vano (legnaia) è attualmente raggiungibile soltanto dall'esterno, attraverso la pertinenza del mappale 427 di proprietà di terzi estranei alla procedura, essendo le due porte interne di collegamento ostruite da arredi e oggetti; non è stato reperito l'elaborato planimetrico e non è pertanto possibile descrivere i confini interni dell'immobile.

Per il resto, si rimanda a tutto come meglio descritto nella perizia di stima datata 16.02.2024 e suoi allegati a firma dell'Esperto Ing. Sara Mannini, che si intende qui integralmente richiamata e trascritta.

PROVENIENZA E CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Il bene è pervenuto ai soggetti eseguiti per successione testamentaria (testamento pubblico passato agli atti tra vivi con verbale del Notaio Alessandro Matteucci del 05.07.2021, rep. n. 9716, racc. n. 8067, in forza del quale è stato trascritto a Massa-Carrara, il 16.07.2021 ai nn. 7099/5592, l'acquisto del legato di usufrutto; certificato di denuncia di successione trascritto il 19.04.2022 ai nn. 3786/2925); in precedenza il bene era pervenuto alla loro dante causa, per la quota di 1/2 ciascuna, per successioni (denunce trascritte il 26.06.1971 ai nn. 3816/3072 e il 02.02.1979 ai nn. 714/596). La continuità delle trascrizioni è stata ripristinata mediante trascrizione, eseguita in

data 02.03.2026 ai nn. 1911/1508, 1912/1509 e 1913/1510, della sentenza del Tribunale di Massa n. 569/2025 pubblicata il 28.10.2025, dichiarativa dell'intervenuta accettazione delle eredità dei precedenti titolari.

DISPONIBILITÀ DEL BENE

L'immobile, come risultante dalla perizia e dai verbali di accesso del custode (da ultimo quello del 02.03.2026), è utilizzato come cantina da uno dei soggetti esecutati (usufruttuario) e, per una porzione, da terzi (parenti di un esecutato) in virtù di un accordo verbale, non opponibile alla procedura; non risultano contratti di locazione o cessioni registrati o trascritti.

Con decreto del 16.09.2026 il Giudice dell'esecuzione ha fissato l'udienza del 28.10.2026, ore 12.00, per discutere in contraddittorio, tra l'altro, dell'emissione dell'ordine di liberazione dei Lotti Due e Tre ai sensi dell'art. 560, comma 6, c.p.c. (nel testo anteriore al D.Lgs. n. 149/2022); nella relazione depositata il 21.07.2026 il sottoscritto ha rappresentato che, per tali lotti, l'ordine di liberazione può essere emesso già in questa fase. Dell'eventuale provvedimento sarà data notizia con le modalità indicate nella sezione «Informativa sulla situazione catastale e sui provvedimenti in corso»; gli interessati potranno assumere presso il custode informazioni aggiornate sullo stato occupativo.

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.

CONFINI

Il mappale 418 confina a nord-ovest con strada pubblica (Via Agricola), a nord-est con l'area di pertinenza della particella 427, a sud-est con i mappali 416 e 419 e a sud-ovest con la particella 417; il tutto come meglio descritto nella perizia di stima datata 16.02.2024 e suoi allegati a firma dell'Esperto Ing. Sara Mannini, che si intende qui integralmente richiamata e trascritta.

SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE:

CONFORMITÀ CATASTALE

Il CTU ha rilevato che la sagoma dei locali restituita dal rilievo differisce da quella della planimetria catastale (risalente al 1953), in quanto nel grafico catastale è stata semplificata e regolarizzata la geometria dei locali; esclusa tale differenza, non imputabile a interventi successivi alla costruzione, la planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi e il CTU **non ritiene necessario** il deposito di una nuova planimetria. L'immobile risulta tuttora catastalmente intestato alla dante causa dei soggetti esecutati, deceduta nel 2021.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima datata 16.02.2024 e suoi allegati a firma dell'Esperto Ing. Sara Mannini, che si intende qui integralmente richiamata e trascritta.

CONFORMITÀ EDILIZIA

Il CTU ha riferito che non è stato reperito alcun titolo edilizio relativo all'unità, che l'edificio risulta realizzato in epoca anteriore al 1954 (aerofotogrammetria del 1954), con impianto presumibilmente risalente all'inizio dell'Ottocento, e che l'unico grafico di riferimento è la planimetria catastale; ha ritenuto che le differenze planimetriche riscontrate non siano imputabili a lavori eseguiti successivamente alla costruzione e che, alla luce delle informazioni raccolte, **non debbano essere presentate pratiche edilizie.**

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima datata 16.02.2024 e suoi allegati a firma dell'Esperto Ing. Sara Mannini, che si intende qui integralmente richiamata e trascritta.

CONFORMITÀ URBANISTICA

Sul punto, il CTU ha precisato che la particella 418 ricade, in base al Piano Strutturale e al Piano Operativo Comunale del Comune di Carrara, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, nel sistema insediativo "I borghi e gli addensamenti lineari storici" (R2 – art. 69 NTA), con disciplina del patrimonio edilizio esistente – Classe 3 (art. 24 NTA), in Zona Territoriale Omogenea B (art. 3 NTA), UTOE n. 11 Bonascola-Fossola, ed è interessata dalle medesime classificazioni di pericolosità indicate per il Lotto Uno (alluvione bassa P1; geologica medio-elevata G.3I; sismica elevata S.3; idraulica media i2); il CTU non ha rilevato elementi urbanistici che limitino la commerciabilità del bene.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima datata 16.02.2024 e suoi allegati a firma dell'Esperto Ing. Sara Mannini, che si intende qui integralmente richiamata e trascritta.

CONDOMINIO

Il fabbricato cui appartiene l'unità non è costituito in condominio; non risultano spese condominiali.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla perizia e dall'ispezione ipotecaria aggiornata al 23.09.2026 risulta la seguente formalità pregiudizievole, che sarà cancellata a cura e spese della procedura: trascrizione del 24.06.2021 ai nn. 6151/4858 (decreto di sequestro conservativo, con annotazione n. 95 del 30.01.2023 della sentenza di condanna esecutiva che ne ha determinato la conversione in pignoramento). La perizia non segnala domande giudiziali, convenzioni matrimoniali né atti di asservimento

urbanistico; la trascrizione del 16.07.2021 ai nn. 7099/5592, indicata in perizia tra le «altre limitazioni d'uso», riguarda l'acquisto del legato di usufrutto, diritto compreso nella vendita.

LOTTO TRE

Prezzo base (valore d'asta/prezzo di riferimento): € **4.182,00** (Euro quattromilacentottantadue/00).

Offerta minima (prezzo offerto minimo ritenuto ammissibile): € **3.136,50** (Euro tremilacentotrentasei/50) (pari al 75% del prezzo base).

Cauzione: almeno il 10% del prezzo offerto.

In caso di gara per pluralità di offerte: offerta minima in aumento € 1.000,00 (Euro mille/00).

DESCRIZIONE LOTTO:

Diritto reale posto in vendita: Diritto di piena proprietà (per la quota totale di 1/1) di locale a piano terra ad uso cantina, catastalmente classificato come abitazione di tipo ultrapopolare, sito in Carrara (MS), frazione Fossola, Via Agricola n. 90, censito all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Massa-Carrara – Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Carrara, foglio 50, particella 417, subalterno 3, indirizzo Via Agricola n. 90, piano T, categoria A/5, classe 1, consistenza 1 vano, superficie catastale totale 22 mq, rendita € 37,18 (l'identificativo deriva dalla variazione del 27.02.2013 per bonifica dell'identificativo catastale, che ha sostituito il precedente identificativo Sezione urbana B, foglio 50, particella 3959, sub. 3; nell'atto di divisione del 1966 il bene era indicato come mappale 3959 sub. 1).

Si precisa che la piena proprietà posta in vendita deriva dalla riunione della nuda proprietà (spettante per la quota di 1/2 a ciascuno dei due nudi proprietari) e dell'usufrutto (per l'intero), diritti tutti spettanti ai soggetti eseguiti.

L'unità è posta al piano terra di un fabbricato di antico impianto (secondo il CTU presumibilmente risalente all'inizio dell'Ottocento) che si sviluppa su tre livelli fuori terra, con accesso diretto da Via Agricola. È costituita da un unico vano voltato a botte, con piano di calpestio leggermente inclinato e suddiviso in tre gradoni, pavimentazione in cemento battuto e pareti non intonacate ma solo pitturate; attualmente è attrezzato e utilizzato come cantina. Superficie netta di circa mq 14,89; superficie lorda/commerciale di circa mq 19,68; altezza interna variabile da un minimo di m 2,03 a un massimo di m 2,52. È presente l'impianto elettrico, privo di dichiarazione di conformità; non esiste impianto di riscaldamento. Stato di manutenzione generale: scadente. Le

misure sono da considerarsi indicative, poiché il rilievo è stato eseguito in presenza di numerosi materiali accumulati.

Per il resto, si rimanda a tutto come meglio descritto nella perizia di stima datata 16.02.2024 e suoi allegati a firma dell'Esperto Ing. Sara Mannini, che si intende qui integralmente richiamata e trascritta.

PROVENIENZA E CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Il bene è pervenuto ai soggetti esegutati per successione testamentaria (testamento pubblico passato agli atti tra vivi con verbale del Notaio Alessandro Matteucci del 05.07.2021, rep. n. 9716, racc. n. 8067, in forza del quale è stato trascritto a Massa-Carrara, il 16.07.2021 ai nn. 7099/5592, l'acquisto del legato di usufrutto; certificato di denuncia di successione trascritto il 19.04.2022 ai nn. 3786/2925); in precedenza il bene era stato attribuito per l'intero alla loro dante causa con atto di divisione a rogito Notaio Gino Carozzi del 01.06.1966, trascritto il 01.07.1966 ai nn. 2917/2438. La continuità delle trascrizioni è stata ripristinata mediante trascrizione, eseguita in data 02.03.2026 ai nn. 1910/1507 e 1913/1510, della sentenza del Tribunale di Massa n. 569/2025 pubblicata il 28.10.2025, dichiarativa dell'intervenuta accettazione delle eredità dei precedenti titolari.

DISPONIBILITÀ DEL BENE

L'immobile, come risultante dalla perizia e dai verbali di accesso del custode (da ultimo quello del 02.03.2026), è utilizzato da terzi (parenti di un esegutato) senza titolo opponibile alla procedura, in virtù di un mero accordo verbale; non risultano contratti di locazione o cessioni registrati o trascritti.

Con decreto del 16.09.2026 il Giudice dell'esecuzione ha fissato l'udienza del 28.10.2026, ore 12.00, per discutere in contraddittorio, tra l'altro, dell'emissione dell'ordine di liberazione dei Lotti Due e Tre ai sensi dell'art. 560, comma 6, c.p.c. (nel testo anteriore al D.Lgs. n. 149/2022); nella relazione depositata il 21.07.2026 il sottoscritto ha rappresentato che, per tali lotti, l'ordine di liberazione può essere emesso già in questa fase. Dell'eventuale provvedimento sarà data notizia con le modalità indicate nella sezione «Informativa sulla situazione catastale e sui provvedimenti in corso»; gli interessati potranno assumere presso il custode informazioni aggiornate sullo stato occupativo.

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.

CONFINI

Il mappale 417 confina a nord-ovest con strada pubblica (Via Agricola), a nord-est con la particella 418, a sud-est con il mappale 416 e a sud-ovest con la particella 412; il tutto come meglio descritto nella perizia di stima datata 16.02.2024 e suoi allegati a firma dell'Esperto Ing. Sara Mannini, che si intende qui integralmente richiamata e trascritta.

SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE:

CONFORMITÀ CATASTALE

Il CTU ha rilevato che la sagoma del locale restituita dal rilievo è leggermente differente da quella della planimetria catastale (datata 23.04.1970), in quanto nel grafico catastale è stata semplificata e regolarizzata la geometria del locale; esclusa tale differenza, non imputabile a interventi successivi alla costruzione, la planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi e il CTU **non ritiene necessario** il deposito di una nuova planimetria. L'immobile risulta tuttora catastalmente intestato alla dante causa dei soggetti eseguiti, deceduta nel 2021.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima datata 16.02.2024 e suoi allegati a firma dell'Esperto Ing. Sara Mannini, che si intende qui integralmente richiamata e trascritta.

CONFORMITÀ EDILIZIA

Il CTU ha riferito che non è stato reperito alcun titolo edilizio relativo all'unità, che l'edificio risulta realizzato in epoca anteriore al 1954 (aerofotogrammetria del 1954), con impianto presumibilmente risalente all'inizio dell'Ottocento, e che l'unico grafico di riferimento è la planimetria catastale; ha ritenuto che le differenze planimetriche riscontrate non siano imputabili a lavori eseguiti successivamente alla costruzione e che, alla luce delle informazioni raccolte, **non debbano essere presentate pratiche edilizie**.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima datata 16.02.2024 e suoi allegati a firma dell'Esperto Ing. Sara Mannini, che si intende qui integralmente richiamata e trascritta.

CONFORMITÀ URBANISTICA

Sul punto, il CTU ha precisato che la particella 417 ricade, in base al Piano Strutturale e al Piano Operativo Comunale del Comune di Carrara, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, nel sistema insediativo "I borghi e gli addensamenti lineari storici" (R2 – art. 69 NTA), con disciplina del patrimonio edilizio esistente – Classe 3 (art. 24 NTA), in Zona Territoriale Omogenea B (art. 3 NTA), UTOE n. 11 Bonascola-Fossola, ed è interessata dalle medesime classificazioni di pericolosità indicate per il Lotto Uno (alluvione bassa P1; geologica medio-elevata G.3I; sismica

elevata S.3; idraulica media i2); il CTU non ha rilevato elementi urbanistici che limitino la commerciabilità del bene.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima datata 16.02.2024 e suoi allegati a firma dell'Esperto Ing. Sara Mannini, che si intende qui integralmente richiamata e trascritta.

CONDOMINIO

Il fabbricato cui appartiene l'unità non si configura come condominio; non risultano spese condominiali.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla perizia e dall'ispezione ipotecaria aggiornata al 23.09.2026 risulta la seguente formalità pregiudizievole, che sarà cancellata a cura e spese della procedura: trascrizione del 24.06.2021 ai nn. 6151/4858 (decreto di sequestro conservativo, con annotazione n. 95 del 30.01.2023 della sentenza di condanna esecutiva che ne ha determinato la conversione in pignoramento). L'ispezione è stata eseguita sull'identificativo catastale attuale; per il periodo anteriore alla bonifica del 27.02.2013 si rinvia alla documentazione ipocatastale in atti e all'attestazione notarile ventennale. La perizia non segnala domande giudiziali, convenzioni matrimoniali né atti di asservimento urbanistico; la trascrizione del 16.07.2021 ai nn. 7099/5592, indicata in perizia tra le «altre limitazioni d'uso», riguarda l'acquisto del legato di usufrutto, diritto compreso nella vendita.

INFORMATIVA SULLA SITUAZIONE CATASTALE E SUI PROVVEDIMENTI IN CORSO

Al fine di assicurare agli interessati la più ampia informazione, si dà atto di quanto segue.

1) Intestazione catastale. Tutti i beni posti in vendita risultano ancora catastalmente intestati alla dante causa dei soggetti esecutati, deceduta nel 2021 (visure storiche per immobile aggiornate al 23.09.2026): la successione non risulta volturata, come già rilevato nell'attestazione notarile ventennale in atti.

2) Continuità delle trascrizioni. La continuità delle trascrizioni risulta ripristinata: la sentenza del Tribunale di Massa n. 569/2025, pubblicata il 28.10.2025, dichiarativa dell'intervenuta accettazione delle eredità, è stata trascritta in data 02.03.2026 ai nn. 1910/1507, 1911/1508, 1912/1509 e 1913/1510; di ciò ha dato atto il Giudice dell'esecuzione nell'ordinanza di estinzione parziale del 01.06.2026, disponendo con separata ordinanza di pari data la vendita dei restanti lotti.

3) Regolarizzazione catastale in corso di valutazione. Nella relazione depositata il 21.07.2026 il sottoscritto ha rappresentato l'opportunità di procedere, prima di disporre l'avviso di vendita, all'allineamento catastale mediante voltura della successione in favore degli eredi (nuda proprietà per la quota di 1/2 ciascuno e usufrutto per l'intero). Con decreto del 16.09.2026 il Giudice dell'esecuzione ha fissato l'udienza del 28.10.2026, ore 12.00, per sottoporre alle parti l'opportunità di procedere a tale regolarizzazione, nonché per discutere in contraddittorio dell'emissione dell'ordine di liberazione dei Lotti Due e Tre.

4) Effetti sulla vendita. Secondo le determinazioni che il Giudice dell'esecuzione assumerà all'udienza del 28.10.2026, l'allineamento catastale (voltura della successione) potrà essere eseguito nel corso della procedura, anche prima della vendita, ovvero unitamente alla voltura del decreto di trasferimento; si tratta, in ogni caso, di adempimento di natura fiscale e catastale, che non incide sull'efficacia dell'acquisto dell'aggiudicatario, il quale consegue il diritto in forza del decreto di trasferimento pronunciato ai sensi dell'art. 586 c.p.c. La vendita si svolge comunque alla data e alle condizioni indicate nel presente avviso e ha ad oggetto i beni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: le difformità catastali ed edilizie rilevate dal CTU, e i relativi oneri di regolarizzazione descritti per ciascun lotto, restano a carico dell'aggiudicatario e di essi si è già tenuto conto nella determinazione del prezzo base (par. 8.4 della perizia).

5) Aggiornamenti. Delle determinazioni che il Giudice dell'esecuzione assumerà all'udienza del 28.10.2026, gli interessati potranno in ogni momento assumere informazioni presso il sottoscritto, anche nella qualità di custode giudiziario.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

SI PRECISA CHE

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/1985 come modificata e integrata dal D.P.R. n. 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 permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
 - gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che, laddove esistenti al momento della vendita, saranno cancellate 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 e/o tributario derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
 - la liberazione degli immobili, laddove occupati dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata nei termini e con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c.

MODALITÀ 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. Jacopo Giovanni Valente Cancogni

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 12/12/26 (termine per la formulazione delle offerte 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 anche dal portale del gestore 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".

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 D.P.R. n. 68/2005 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (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, ultimo comma, c.p.c.

L'offerente è colui che formula l'offerta, mentre il presentatore è colui che compila, sottoscrive e invia l'offerta. Pertanto:

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 c.p.c., potrà essere solo un procuratore legale (avvocato) munito di procura speciale (art. 571, primo comma, c.p.c.: 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'art. 579, ultimo comma, c.p.c.). 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. n. 32/2015;

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. n. 32/2015) 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 sarà concretamente operativa.

Modalità di presentazione

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 “offerta_integrale.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 **offertaapvp.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, comma 2, del D.M. n. 32 del 26.02.2015;
- 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 (salva la facoltà del deposito

successivo all'esito dell'aggiudicazione e prima del versamento del saldo prezzo); per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., autenticata da pubblico ufficiale, allegandola all'offerta (modello disponibile sul sito del Tribunale di Massa – esecuzioni immobiliari);

- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente – o, in alternativa, trasmessa tramite PEC 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 PEC per la vendita telematica – dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- in caso di offerta presentata da soggetto che agisce quale legale rappresentante di una società o di altro ente, dovrà essere allegato certificato della C.C.I.A.A. (registro delle imprese) dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri;
- l'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata, in favore del soggetto che effettua l'offerta, come specificato al punto 3 delle sopraindicate "PRECISAZIONI";
- nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di 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:

- l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura (Tribunale di Massa);
- l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura (R.G.E. 5/2023);
- il numero, o altro dato identificativo, del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (Avv. Jacopo Giovanni Valente Cancogni);
- la data e l'ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita (14.12.2026 ore 11.30);
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata per ciascun lotto (pari al 75% del prezzo base), a pena di inefficacia dell'offerta;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (termine **NON** soggetto a sospensione nel periodo feriale), che 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 a 120 giorni, il termine per il saldo prezzo sarà comunque da considerarsi pari al 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 (TRN);
- 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 (con la precisazione che quest'ultima modalità sarà concretamente operativa una volta 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 d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e prima del versamento del saldo prezzo) e, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, la dichiarazione dell'altro coniuge ex art. 179 c.c., autenticata da pubblico ufficiale;
- se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato o amministrato di sostegno, 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 o visura camerale risalente a non più di tre mesi) da cui risultino i poteri del legale rappresentante, ovvero la procura o l'atto di nomina che

- giustifichi i poteri (ad esempio, copia della delibera che autorizzi un soggetto interno alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale);
- nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di 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";
 - l'eventuale richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), redatta sui moduli reperibili sul sito internet del Tribunale di Massa, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere versate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma 7, D.M. n. 227/2015;
 - l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari a € 16,00) con modalità telematica (bonifico bancario o carta di credito) tramite il servizio "pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia; il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo);
 - l'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi, per il pagamento del saldo prezzo, di un finanziamento con garanzia ipotecaria sull'immobile aggiudicato (art. 585, terzo comma, c.p.c.), come 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** (ovvero pari al venti per cento (20%) del prezzo offerto nel caso di nuovo esperimento di vendita disposto a seguito di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.), esclusivamente tramite bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente bancario intestato a **"Tribunale di Massa Procedura Esecuzioni Immobiliari 5-2023"**, acceso presso Crédit Agricole Italia S.p.A., filiale di Massa, **IBAN IT21G0623013601000036164851**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale **"Tribunale di Massa procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 5/2023 cauzione Lotto n. ..."** (indicando il numero del lotto per il quale si presenta l'offerta), 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 deliberazione sulle stesse il sottoscritto professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile. Si raccomanda pertanto di disporre il bonifico con congruo anticipo rispetto al termine di presentazione delle offerte.

In caso di mancata aggiudicazione, 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, terzo comma, 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**, attraverso collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale di Massa. 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 trenta 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.
- Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista delegato verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, verificherà l'effettivo accredito della cauzione e procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara. I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica.

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 nel 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 PIÙ OFFERTE AMMISSIBILI

Il professionista procederà ad avviare la gara telematica con modalità **SINCRONA**.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità sincrona sull'offerta più alta, 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 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 l'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 è 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 e sino ad Euro 120.000,00; ad Euro 3.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 120.000,00 e 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 (e, dunque, per i lotti di cui al presente avviso: Lotto Uno € 2.000,00; Lotto Due € 1.000,00; Lotto Tre € 1.000,00). Il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e durerà fino a quando, trascorsi **tre (3) minuti** dall'ultima offerta valida più alta, non ne segua un'altra di importo superiore; il bene sarà aggiudicato a chi avrà offerto il maggior prezzo senza che nel tempo di tre minuti vi siano state ulteriori offerte migliorative. Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal partecipante e tramite SMS; tali strumenti costituiscono mero ausilio, essendo la piattaforma www.astetelematiche.it l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara.

Alla conclusione della gara, il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione, stilando apposito verbale. La migliore offerta sarà individuata tenendo conto, nell'ordine, dei seguenti elementi:

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
- 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 conseguenziali.

Il sottoscritto Delegato alla vendita dispone che, 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, terzo comma, c.p.c. o la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, e in mancanza di domande di assegnazione, le parti siano convocate dinanzi a sé per il medesimo giorno 14.12.2026 ore 11.30, ove disporrà in ordine ai futuri esperimenti di vendita secondo le direttive impartite nell'ordinanza di vendita e delega.

Si precisa inoltre:

- 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 Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32/2015, l'offerta sarà formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo del professionista delegato avv.cancogni@pec.it;
- 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;
- che, nell'ipotesi di vendita di più lotti, il professionista delegato sospenderà le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente al Giudice dell'esecuzione.

SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà depositare il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) nel termine indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura sopra indicato (IBAN IT21G0623013601000036164851), con la precisazione che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico, oppure mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Massa Procedura Esecuzioni Immobiliari 5-2023".

Come previsto dall'art. 585, terzo comma, c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario, dandone esplicita comunicazione al professionista delegato. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto corrente della procedura o assegno circolare non trasferibile intestato come sopra. In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Il termine per il versamento del saldo prezzo (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 a 120 giorni, il termine per il saldo prezzo sarà comunque da considerarsi pari al termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione.

Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'importo per gli oneri e le spese di vendita, che restano in ogni caso a suo carico (spese di trasferimento, ivi comprese le spese di trascrizione e voltura, imposte di registro, ipotecarie e catastali e/o IVA, se dovuta, nella misura prevista dalla legge, nonché la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà e le relative spese generali, ai sensi dell'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227), il cui importo complessivo sarà determinato dal professionista delegato, in via provvisoria e salvo conguaglio, entro 10 giorni dall'aggiudicazione. All'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il professionista delegato redigerà il prospetto riepilogativo delle spese e procederà alla restituzione di quanto eventualmente versato in eccedenza.

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa; il professionista delegato fisserà immediatamente un nuovo esperimento di vendita alle

medesime condizioni dell'ultimo tentativo di vendita, con cauzione pari al venti per cento (20%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al Giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c. Se il prezzo che si ricava dalla nuova vendita, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello della vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza, ai sensi dell'art. 587, secondo comma, c.p.c. e dell'art. 177 disp. att. c.p.c.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali (e/o IVA, ove dovuta) nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

Liberazione dell'immobile. L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, qualora l'immobile sia occupato dal debitore esecutato e dal suo nucleo familiare, dovrà presentare apposita istanza al professionista delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. 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 28 febbraio 2020, n. 8. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura. In mancanza di tale istanza, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui agli artt. 605 e seguenti c.p.c., a cura e spese dell'aggiudicatario.

*** **

Si dà atto che nella procedura è intervenuto il creditore ipotecario titolare dell'ipoteca gravante sul **Lotto Uno**, il quale ha dedotto la titolarità di un credito derivante da contratto di mutuo fondiario stipulato il 15.07.2004 (rogito Notaio Anna Maria Carozzi, rep. n. 35.323, racc. n. 10.252), garantito dall'iscrizione ipotecaria del 16.07.2004 ai nn. 7652/1525, rinnovata il 18.06.2024 ai nn. 5761/587.

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° settembre 1993, n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario è tenuto a versare proporzionalmente le rate scadute, gli accessori e le spese, fermo restando che l'ipoteca a garanzia del mutuo fondiario grava esclusivamente sul **Lotto Uno**. 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 dall'aggiudicazione.

Il professionista delegato provvederà ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. n. 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 agenzie immobiliari private.

*** **

Gli interessati all'acquisto possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del sottoscritto professionista delegato Avv. JACOPO GIOVANNI VALENTE CANCOGNI.

Si informa inoltre che, giusta decreto del Giudice dell'esecuzione, il sottoscritto Avv. Jacopo Giovanni Valente Cancogni è, altresì, custode giudiziario dei beni oggetto di vendita in sostituzione del debitore. Le richieste di visita degli immobili dovranno essere formulate mediante il Portale delle Vendite Pubbliche (funzione "prenota visita"); per ogni informazione è possibile rivolgersi ai seguenti recapiti: tel. 0585/47744, fax 0585/814058, casella di posta elettronica certificata pec avv.cancogni@pec.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 SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA TECNICA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE "GRUPPO EDICOM SRL", operativo dalle ore 8 alle ore 12 dei giorni di martedì, giovedì e venerdì, recapito: 0585 488132.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati (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 prestazione energetica.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 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 dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) 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;
- pubblicazione dell'avviso d'asta per estratto, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, su:
 - Rivista Aste Giudiziarie Ed. Nazionale, sezione dedicata al Tribunale di Massa, a cura del Gruppo Edicom;
 - Free press Ed. Massa Carrara + Lombardia dedicato alle vendite giudiziarie dei Tribunali, edito e distribuito dal Gruppo Edicom;
 - "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 i riferimenti della procedura;
 - pubblicazione di apposita scheda pubblicitaria a mezzo del portale www.immobiliare.it a cura del Gruppo Edicom;
 - per gli immobili oggetto della procedura diversi dai terreni, dalle costruzioni non ultimate e dai ruderi, e comunque con prezzo base d'asta uguale o superiore a € 45.000,00, pubblicazione del Virtual Tour 360° sui siti sopraindicati almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

Massa, 25.09.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Jacopo Giovanni Valente Cancogni

 JACOPO
GIOVANNI
VALENTE
CANCOGNI
25.09.2026
10:04:09
GMT+02:00