

TRIBUNALE DI MANTOVA

2° vendita

**ESECUZIONE IMMOBILIARE: N° 114/2016
PROMOSSA DA: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il Dottore Commercialista delegato Sonia Gambetti,

VISTO

il provvedimento in data 10 febbraio 2017, con il quale il Giudice dell'Esecuzione lo ha delegato, ai sensi dell'art. 591- bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita degli immobili inerenti all'Esecuzione in epigrafe,

DA' AVVISO

che il giorno **05 SETTEMBRE 2017 alle ore 15,00 e segg.**, nella sala delle pubbliche udienze dell'intestato Tribunale avrà luogo la vendita senza incanto di cui all'art. 570 e segg. c.p.c., degli immobili sottodescritti:

LOTTO UNICO

Piena proprietà 1/1 di due unità immobiliari site nel Comune di Porto Mantovano (MN) alla Via E. Montale n. 5-7, facenti parte di un edificio condominiale denominato "Condominio E. Montale", e precisamente:

- appartamento posto al primo piano, scala C, di palazzina condominiale;
- autorimessa posta al piano terra con annessa cantina.

Il tutto risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Porto Mantovano (Mn):

- Fg. 30, part. 1049, sub 10 - Via E. Montale n. 7 - P. 1 - cat. A3 - cl. 4 - vani 5 - sup.cat. mq. 85 - R.C. Euro 229,82;
- Fg. 30, part. 1049, sub 03 - Via E. Montale n. 5-7 - P.T - cat. C6 - cl. 3 - cons. 32 - sup.cat. mq. 34 - R.C. Euro 49,58.

Alle suddette unità competono le proporzionali quote sugli enti, spazi, parti e beni comuni.

Stato occupazione lotto: occupato con autorizzazione fino al 30.09.17. Ordine di liberazione già emesso.

Il perito estimatore nella propria perizia, da intendersi qui richiamata e che forma parte integrante del presente bando attesta che:

I. LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Appartamento sito al piano primo di palazzina condominiale "Condominio E. Montale". L'area d'inserimento, a destinazione residenziale, è parte del comparto E.E.P. (edilizia economico popolare) comodo ai principali servizi comunali ed alle arterie di scorrimento. Sono presenti nella zona aree a verde e parcheggi di uso pubblico. L'unità immobiliare abitativa pignorata, alla data del sopralluogo, presentava buono stato conservativo, segno di costante manutenzione.
- Bene N° 2 - Garage, con annessa cantina, sito al piano terra di palazzina condominiale "Condominio E. Montale". L'unità immobiliare pignorata, alla data del sopralluogo, presentava buono stato conservativo.

Tutto il complesso condominiale (due palazzine ed area di pertinenza) è inserito all'interno del centro abitato del comune di Porto Mantovano, in "Ambito Residenziale per E.E.P. (edilizia economico popolare) - Ambito saturo o di completamento", comparto "Bocciodromo", disciplinato dalle N.T.A. di P.G.T. e dalla Convenzione di cui all'atto Notaio Augusto Chizzini del 09/06/2000 n. 878/94 di Rep.

II. CONFINI

- BENE N° 1

L'appartamento confina da nord, in senso orario, con particella 1049 sub. 11 (ragioni e/o aventi causa); per prospetto con particella 1047 sub. 5, area comune a tutti i subalterni delle particelle 1047-1048 e 1049; particella 1049 sub. 18, vano scala comune ai sub. 9-10-13-14 della particella 1049; per prospetto con particella 1047 sub. 5, area comune a tutti i subalterni delle particelle 1047-1048 e 1049.

- BENE N° 2

L'unità pignorata in descrizione confina da nord, in senso orario, con particella 1049 sub. 4 (ragioni e/o aventi causa); particella 1047 sub. 5, area comune a tutti i subalterni delle particelle 1047-1048 e 1049; particella 1049 sub. 18, vano scala comune ai sub. 9-10-13-14 della particella 1049; particella 1047 sub. 5, area comune a tutti i subalterni delle particelle 1047-1048 e 1049.

III. CORRISPONDENZA CATASTALE

- BENE N° 1

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti dal 07/10/2002 protocollo 158216, nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

- BENE N° 2

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti dal 07/10/2002 protocollo 158216, nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

IV. REGOLARITÀ EDILIZIA

- BENE N° 1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. In seguito alle ricerche effettuate presso gli Uffici Comunali, il perito ha accertato che il fabbricato comprendente l'unità immobiliare pignorata in descrizione è stata oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia P.E. n. 2000/166/1 P.G. n. 5980 rilasciata il 31/07/2000 dal Sindaco del Comune di Porto Mantovano per costruzione di n. 4 edifici residenziali monoblocco da quattro alloggi;

- DIA - Denuncia di Inizio Attività - prot. n. 11093 del 19/09/2002, inoltrata in variante alla Concessione Edilizia P.E. n. 2000/166/1 P.G. 5980. L'inizio lavori è avvenuto in data 19/01/2002, e l'ultimazione dei lavori è stata dichiarata il 16/10/2002.

A lavori ultimati veniva rilasciato il CERTIFICATO di AGIBILITA' n. 263/2002 in data 30/09/2003.

- BENE N° 2

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. In seguito alle ricerche effettuate presso gli Uffici Comunali, il perito ha accertato che il fabbricato comprendente l'unità immobiliare pignorata in descrizione è stata oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia P.E. n. 2000/166/1 P.G. n. 5980 rilasciata il 31/07/2000 dal Sindaco del Comune di Porto Mantovano per costruzione di n. 4 edifici residenziali monoblocco da quattro alloggi;

- DIA - Denuncia di Inizio Attività - prot. n. 11093 del 19/09/2002, in variante alla Concessione Edilizia P.E. n. 2000/166/1 P.G. 5980. L'inizio lavori è avvenuto in data 19/01/2002, e l'ultimazione dei lavori è stata dichiarata il 16/10/2002.

A lavori ultimati veniva rilasciato il CERTIFICATO di AGIBILITA' n. 263/2002 in data 30/09/2003.

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima allegata agli atti della presente procedura. In caso di insufficienza delle notizie di cui all'art. 30 del testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6/06/2001 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 della legge 28/02/1985 n. 47 e successive modificazioni, tali da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40 secondo comma, della citata legge 28/02/1985 n. 47, l'aggiudicatario ricorrendone i presupposti potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5, del citato testo unico e di cui all'art. 40 sesto comma, della citata legge 28 Febbraio 1985 n. 47.

La vendita senza incanto avverrà alle seguenti condizioni:

1) "Prezzo base" e "Offerta minima":

LOTTO UNICO: prezzo base pari ad Euro 61.200,00 e offerta minima che può essere formulata pari ad Euro 45.900,00.

2) Gli offerenti, entro le ore 12,00 del giorno 04 settembre 2017, dovranno depositare presso lo studio del delegato, sito in Mantova, viale Luigi Martini n. 29 (previo appuntamento allo 0376.903016 - e mail: sonia@gambetti.net), dichiarazione in marca da bollo (€ 16), in busta chiusa e senza segni di riconoscimento, contenente l'indicazione del lotto e del prezzo offerto, del

tempo e modo di pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, oltre alle complete generalità dell'offerente.

L'offerta deve essere accompagnata da una cauzione almeno pari al 10% del prezzo offerto, mediante deposito di assegno circolare non trasferibile o vaglia postale circolare (rosa) intestato al Professionista delegato, fotocopia del documento d'identità con codice fiscale e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto, (se società: visura camerale aggiornata con relativi registri sociali che autorizzano i firmatari all'acquisto).

Se l'offerta è pari o superiore al valore del prezzo base, è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore di un quarto (1/4), il Professionista Delegato potrà dar seguito alla vendita quando riterrà che non ci sarà seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., ed il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il Professionista Delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.

Se vi sono più offerte il Professionista Delegato invita in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, stabilendo al momento il rilancio minimo.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Professionista Delegato, tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Se il prezzo offerto all'esito della gara, di cui all'art. 573-1° comma c.p.c., è inferiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il Professionista Delegato non farà luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

Presentata l'offerta la stessa non può essere ritirata, e in caso di gara, se l'offerente non si presenta l'aggiudicazione avverrà a favore dell'offerta più alta. In caso di unica offerta valida, si procederà all'aggiudicazione anche in caso di assenza dell'offerente. Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base, la stessa è senz'altro accolta.

3) Le imposte per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura, (verranno cancellate solo le formalità previste dall'art. 586 c.p.c.), mentre sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale; in presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario può essere determinato in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente. Il tutto in base al Decreto 15 Ottobre 2015 n.227.

4) L'aggiudicatario dovrà versare, ai sensi dell'art. 41 comma 4° e 5° D.Lgs. n. 385/93 ove non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal 5° comma, direttamente a BANCA MPS SPA quella parte del prezzo che corrisponde al complessivo credito per capitale, interessi, accessori e spese dedotta la cauzione già versata, e l'eventuale residuo prezzo mediante assegni circolari non trasferibili intestati al professionista delegato, da depositarsi presso lo studio del professionista delegato sito in Marcaria (Mn) via Mazzini, n. 9, entro 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva; nel caso in cui l'Istituto di Credito non si attivi, precisando il proprio credito, l'aggiudicatario dovrà versare l'intero prezzo, dedotta la cauzione, mediante assegni circolari non trasferibili intestati al Professionista Delegato.

5) Il pagamento potrà essere effettuato anche fruendo di Mutui ai sensi dell'art. 585 c.p.c. Nello stesso termine (entro 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva) l'aggiudicatario dovrà effettuare sempre mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Professionista delegato, un deposito pari al 20% del prezzo di aggiudicazione per il pagamento delle spese inerenti il trasferimento del bene. L'anticipazione delle spese è provvisoria e sono fatte salve, a seguito di conteggio finale, eventuali successive richieste di integrazione o restituzione.

6) Gli immobili saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. L'aggiudicatario dovrà comunicare per iscritto al Professionista Delegato eventuali richieste di benefici fiscali (prima casa, prezzo valore, p.p.c., imprenditore agricolo, etc), oltre a produrre la relativa documentazione e se intende effettuare il pagamento del saldo prezzo mediante stipula di Mutuo in contemporanea all' emissione del Decreto di trasferimento.

7) Il professionista delegato provvederà ad effettuare la pubblicità ex art. 490 c.p.c. (inserzione della Perizia di Stima, dell'Avviso di vendita e dell'Ordinanza di vendita) sui siti web www.asteimmobili.it e www.astegiudiziarie.it., almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

8) Nei casi previsti dall'art. 490 c.p.c. l'estratto dell'avviso di vendita verrà pubblicato su un quotidiano locale avente maggiore diffusione nella zona.

Il Professionista delegato provvederà a dare pubblica notizia previa affissione dell'avviso di vendita presso l'Albo del Tribunale di Mantova.

Il Professionista delegato pubblicherà l'Avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490 comma 1 c.p.c. (una volta che saranno emanate le specifiche tecniche e che comunque lo stesso sia operativo, ai sensi di quanto disposto dall'art. 161 *quater* d.a.c.p.c. e dell'art. 18 bis DPR 115/02).

9) Documenti da allegare alle offerte:

- Domanda di partecipazione, scaricabile dal sito http://www.tribunale.mantova.it/modulistica/Mod_566_2719/E5%20Dichiarazione%20di%20offerta%20di%20acquisto%20all%27asta%20senza%20incanto.pdf (modello E5);
- Marca da bollo di € 16;
- Fotocopia carta di identità e codice fiscale del soggetto che partecipa all'asta ed al quale verrà intestato l'immobile;
- Certificato di stato civile emesso dal Comune di residenza o, se coniugati, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni emesso dal comune nel quale si è celebrato il matrimonio, o *autocertificazione* sottoscritta dagli offerenti;
- Per cittadini stranieri, inoltre, fotocopia del permesso di soggiorno, e del passaporto in corso di validità;
- In caso di offerta presentata da ente commerciale e non, visura camerale aggiornata a non oltre venti giorni dal deposito dell'offerta;
- Per le società straniere: è necessario un documento ufficiale tradotto in lingua italiana, attestante la registrazione della società presso i pubblici registri dello stato di appartenenza, dal quale si evincano i poteri di rappresentanza, escludendosi ogni dichiarazione anche se sottoscritta nella forma dell'autocertificazione;
- Assegno cauzionale e fotocopia dello stesso;
- Dichiarazione di voler conseguire l'agevolazione per l'acquisto della prima casa o per la piccola proprietà contadina.

FATTA AVVERTENZA

- che tutte le attività, che a norma degli artt. 571 ss. c.p.c. debbono essere compiute in cancelleria o davanti al G.E. o dal Cancelliere o dal G.E., sono effettuate dal Professionista delegato presso il proprio studio.

- che va riservata al Giudice dell'Esecuzione la risoluzione di qualsivoglia questione incidentale che dovesse sorgere nel corso delle operazioni di vendita; in tal caso il Professionista delegato dovrà rimettere senza indugio gli atti alla Cancelleria.

Maggiori informazioni potranno essere acquisite presso:

- il Custode nominato, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova, con sede in San Giorgio di Mantova, Via I Maggio n. 3 - Tel. 0376/220694. Per la visita dell'immobile si dovranno prendere accordi con il suddetto custode: https://www.fallcoweb.it/riciesta_visite_ivg.php?id=0200300096 .

- presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Mantova, o presso lo studio del professionista delegato, e mail: sonia@gambetti.net.

Il deposito telematico del presente atto, ai sensi dell'art. 482, 2° co. c.p.c, vale anche quale comunicazione/notificazione in cancelleria al debitore esecutato che non abbia eletto domicilio.

Mantova, 13.06.2017

**Il professionista Delegato
Dott.ssa Sonia Gambetti**