

**TRIBUNALE DI MANTOVA**

**4° vendita**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE: N° 294/2015  
PROMOSSA DA: BANCA CARIGE ITALIA S.P.A.**

\*\*\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

\*\*\*\*\*

Il Dottore Commercialista delegato Sonia Gambetti,

**VISTO**

il provvedimento in data 8 aprile 2016, e successiva proroga del 19 settembre 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 **14 NOVEMBRE 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 di due unità immobiliari site nel Comune di Borgo Virgilio (MN) alla Via Stazione n. 21/B, facenti parte di un edificio condominiale denominato "Condominio Romanore", e precisamente:

- appartamento posto al primo piano con cantina pertinenziale posta al piano seminterrato;
- autorimessa posta al piano seminterrato.

Il tutto risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Borgoforte (ora riunito nel comune di Borgo Virgilio),

- Fg. 11 mapp. 172 sub 5 - Via Stazione n. CM - P. S1-1 - cat. A2 - cl. 2 - vani 6 - sup.cat. mq. 91 - R.C.Euro 278,89;
- Fg. 11 mapp. 172 sub 24 - Via Stazione n. CM - P. S1 - cat. C6 - cl. U - mq. 19 - sup.cat. mq. 19 - R.C.Euro 36,31.

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

Stato occupazione lotto: In corso di liberazione.

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

**I. LOTTO**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Stazione, 21/B

Bene N° 2 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Stazione, 21/B

**II. CONFINI**

- BENE N° 1

L'abitazione confina a nord con altra abitazione a diversa ditta intestata e con il vano scale comune, ad ovest con altra unità abitativa a diversa ditta intestata e con il vano scale comune.

La cantina confina a nord con altra cantina a diversa ditta intestata, ad ovest con corridoio comune, a sud con altra cantina a diversa ditta intestata e ad est con terrapieno.

- BENE N° 2

L'autorimessa confina a nord con l'area di manovra comune, ad est con corridoio comune, a sud con altra autorimessa a diversa ditta intestata e ad ovest con l'area di manovra comune.

**III. CORRISPONDENZA CATASTALE**

- BENE N° 1

Le difformità catastali riscontrate, quali la mancanza nella planimetria di due pilastri, uno nel disimpegno, uno nella cucina e la diversa posizione della parete divisoria tra l'ingresso ed il ripostiglio, non risultano di rilevante entità, e pertanto non modificano la consistenza catastale e non incidono sulle destinazioni dei singoli ambienti. Tali difformità, come citato nella circolare n. 2/2010 dell'Agenzia del Territorio, non comportano l'obbligo della presentazione di nuova planimetria.

- BENE N° 2

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

#### IV. REGOLARITÀ EDILIZIA

##### • BENE N° 1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Borgo Virgilio, sono emerse le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Licenza di Costruire n. 26/1974 del 06/05/1974 per la costruzione di edificio plurifamiliare;
- Autorizzazione all'Abitabilità del 15/09/1981 - P.E. n. 26/1974.

Dalla disamina delle pratiche edilizie si sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. In particolare negli elaborati grafici non sono disegnati due pilastri, uno nel locale cucina ed uno nel disimpegno, e risulta una posizione diversa della parete divisoria tra l'ingresso ed il ripostiglio.

Per le opere da sanare si dovrà adempiere a quanto previsto dal DPR 380/01.

Oltre a quanto scritto sopra si dovranno aggiungere le spese "tecniche" per l'intera pratica di sanatoria, per un costo complessivo preventivato di circa € 1.500,00 oltre IVA.

##### • BENE N° 2

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Borgo Virgilio, sono emerse le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Licenza di Costruire n. 26/1974 del 06/05/1974 per la costruzione di edificio plurifamiliare;
- Autorizzazione all'Abitabilità del 15/09/1981 - P.E. n. 26/1974.

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 25.313,00 e Offerta minima che può essere formulata pari ad Euro 18.985,00.**

- 2) Gli offerenti, entro le ore 12,00 del giorno 13 novembre 2017, dovranno depositare presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dell'On. Tribunale di Mantova, sito in Mantova, via Carlo Poma 11, 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 CARIGE 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](http://www.asteimmobili.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://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](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 la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Mantova, Via Poma 11 o 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/richiesta\\_visite\\_ivg.php?id=0200300096](https://www.fallcoweb.it/richiesta_visite_ivg.php?id=0200300096).
- presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Mantova, o presso lo studio del professionista delegato con e-mail: [sonia@gambetti.net](mailto: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, 21.09.2017

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