

TRIBUNALE DI MANTOVA

5° vendita

**ESECUZIONE IMMOBILIARE: N° 355/2013
PROMOSSA DA: BANCO POPOLARE SOC. COOP.**

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il Commercialista delegato Dott.ssa Sonia Gambetti

VISTO

il provvedimento in data 2 ottobre 2014, ed al successivo del 09.07.2016, 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 **19 DICEMBRE 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 sotto-descritti:

LOTTO 1

Piena proprietà di unità immobiliari facenti parte di un edificio condominiale denominato "Condominio Raggio Verde" sito nel Comune di Curtatone (MN) - località Levata – Via Fratelli Cervi n. 11/13, e precisamente:

- appartamento completato posto al primo piano;
- locale soffitta posto al secondo piano;
- autorimessa al piano interrato.

Il tutto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Curtatone al Fg. 38:

- mapp. 363 sub 8 - Via Cervi Fratelli n. CM- P. S1 - cat. C6 - cl. 2 - mq. 19 - R.C.Euro 19,63
- mapp. 363 **sub 16** - Via Cervi Fratelli n. CM- P. T-1 - cat. A2 - cl. 2 - vani 3 - R.C.Euro 178,18
- mapp. 363 sub 18 - Via Cervi Fratelli n. CM- P. 2 - cat. C2 - cl. 7 - mq. 70 - R.C.Euro 108,46

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

L'unità immobiliare è esclusa dall'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato Energetico.

Stato occupazione: LIBERO.

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

- l'appartamento confina: ad est con vano scala comune, fg. 38 mapp. 363 sub. 20 e con altra unità abitativa a stessa ditta intestata, fg. 38 mapp. 363 sub. 22; a ovest con altra unità abitativa a diversa ditta intestata, fg. 38 mapp. 363 sub. 15;
- l'autorimessa confina: a nord con area carraia comune, fg. 38 mapp. 363 sub. 19; ad est con terrapieno; a sud con terrapieno; ad ovest con altra autorimessa a diversa ditta intestata, fg. 38 mapp. 363 sub. 4;
- la soffitta confina: ad ovest con vano scala comune, fg. 38 mapp. 363 sub. 20 e con altra soffitta a stessa ditta intestata, fg. 38 mapp. 363 sub. 17;
- la costruzione è iniziata successivamente al 2 settembre 1967;
- dalle ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Curtatone sono emerse le seguenti pratiche edilizie: D.I.A. prot. n. 7260 del 18/03/06, per costruzione di palazzina di 8 unità immobiliari; D.I.A. prot. n. 14546 del 06/06/08, lavori in variante della D.I.A. prot. 7260 del 18/03/06; Richiesta di Agibilità prot. n. 32794 del 15/12/09, per le sole unità immobiliari catastalmente identificate al fg. 38 mapp. 363 sub. 3, 7, 11 e 15; Richiesta di Agibilità prot. n. 15232 del 08/06/10, per le sole unità immobiliari catastalmente identificate al fg. 38 mapp. 363 sub. 4, 8, 12 e 16; Richiesta di Agibilità prot. n. 3920 del 16/02/11, per le sole unità immobiliari catastalmente identificate al fg. 38 mapp. 363 sub. 1, 2, 9 e 10;
- pertanto, per le unità immobiliari catastalmente identificate al fg. 38 mapp. 363 sub. 5, 6, 22 (ex 13), 23 (ex 14), 17 e 18 non è stata presentata domanda di agibilità;
- dovranno essere tuttavia oggetto di sanatoria le variazioni apportate ad un'autorimessa (sub. 8), accertabili dalla disamina della planimetria N.C.E.U. redatta dal Geom. Alberto Barbiani;

- in particolare, tramite vari colloqui col referente dell'Ufficio Tecnico Settore Urbanistica – Edilizia Privata, si è appurato che non sono state realizzate le due spalle in muratura disegnate nei progetti denunciati; inoltre non si potrà utilizzare l'angolo lavanderia in quanto sprovvisto di autorizzazione di esecuzione dell'impianto di scarico delle acque reflue; per le opere da sanare si dovrà adempiere a quanto previsto dall'art. 37 del DPR 380/01, con aumento del valore dell'immobile pressoché nullo;

- dovranno essere tuttavia oggetto di S.C.I.A. per opere da ultimare, e di successiva richiesta di certificato di agibilità, due autorimesse (sub. 5 e 6), due appartamenti (sub. 22 e 23), e le due soffitte (sub. 17 e 18);

- in particolare, tramite vari colloqui col referente dell'Ufficio Tecnico Settore Urbanistica – Edilizia Privata, si è appurato che in entrambe le autorimesse (sub. 5 e 6) non sono state realizzate le due spalle in muratura; inoltre non si potranno utilizzare gli angoli lavanderia in quanto sprovvisti di autorizzazione di esecuzione dell'impianto di scarico delle acque reflue; entrambi gli appartamenti (sub. 22 e 23) sono sprovvisti di pavimenti e rivestimenti, serramenti interni, sanitari, caldaia, mentre l'impianto elettrico risulta mancante delle sole placchette di copertura degli interruttori; le logge invece, risultano ultimate; entrambe le soffitte (sub. 17 e 18) sono sprovviste del massetto del solaio, il muro divisorio delle due soffitte manca della controparete interna, mancano le porte di accesso e si dovrà apporre all'intradosso dei travetti un controsoffitto, per far corrispondere le altezze interne a quanto assentito nei progetti; inoltre, in entrambe le soffitte, il locale abusivamente predisposto a bagno con la realizzazione degli scarichi ed il piatto doccia, non potrà essere utilizzato a tale uso in quanto carente dei requisiti indispensabili;

- il Lotto 1, che comprende i sub. 16, 8 e 18, dovrà quindi essere oggetto di sanatoria, di S.C.I.A. per opere da ultimare, di opere edili e di richiesta di certificato di agibilità a cui andranno aggiunte le spese "tecniche" dell'intera pratica, per un costo preventivo quantificabile in larga massima di € 19.500,00 oltre IVA; fatta salva la più precisa determinazione delle sanzioni da parte dell'Amministrazione Comunale di Curtatone.

LOTTO 2

Piena proprietà di unità immobiliari facenti parte di un edificio condominiale denominato "Condominio Raggio Verde" sito nel Comune di Curtatone (MN) - località Levata – Via Fratelli Cervi n. 11/13, e precisamente:

- appartamento allo stato "grezzo avanzato" posto al primo piano;
- locale soffitta posto al secondo piano;
- autorimessa al piano interrato.

Il tutto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Curtatone al Fg. 38,

- mapp. 363 sub 5 - Via Cervi Fratelli n. CM- P. S1 - cat. C6 - cl. 2 - mq. 16 - R.C.Euro 16,53
- mapp. 363 sub 17 - Via Cervi Fratelli n. CM- P. 2 - cat. C2 - cl. 7 - mq. 70 - R.C.Euro 108,46
- mapp. 363 sub 23 - Via Cervi Fratelli n. CM- P. 1 - in corso di costruzione

Si precisa che il mapp. 363 sub. 23 deriva dalla soppressione del mapp. 363 sub. 14 fg. 38.

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

L'unità immobiliare è esclusa dall'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato Energetico.

Stato occupazione: LIBERO.

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

- l'appartamento confina: ad est con vano scala comune, fg. 38 mapp. 363 sub. 20; a sud con altra unità abitativa a diversa ditta intestata, fg. 38 mapp. 363 sub. 15;

- l'autorimessa confina: a nord con terrapieno; ad est con terrapieno; a sud con area carraia comune, fg. 38 mapp. 363 sub. 19; ad ovest con con altra autorimessa a diversa ditta intestata, fg. 38 mapp. 363 sub. 1;

- la soffitta confina: ad est con vano scala comune, fg. 38 mapp. 363 sub. 20 e con altra soffitta a stessa ditta intestata, fg. 38 mapp. 363 sub. 18;

- la costruzione è iniziata successivamente al 2 settembre 1967;

- dalle ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Curtatone sono emerse le seguenti pratiche edilizie: D.I.A. prot. n. 7260 del 18/03/06, per costruzione di palazzina di 8 unità immobiliari; D.I.A. prot. n. 14546 del 06/06/08, lavori in variante della D.I.A. prot. 7260 del 18/03/06; Richiesta di Agibilità prot. n. 32794 del 15/12/09, per le sole unità immobiliari catastalmente identificate al fg. 38 mapp. 363 sub. 3, 7, 11 e 15; Richiesta di Agibilità prot. n.

15232 del 08/06/10, per le sole unità immobiliari catastalmente identificate al fg. 38 mapp. 363 sub. 4, 8, 12 e 16; Richiesta di Agibilità prot. n. 3920 del 16/02/11, per le sole unità immobiliari catastalmente identificate al fg. 38 mapp. 363 sub. 1, 2, 9 e 10;

- pertanto, per le unità immobiliari catastalmente identificate al fg. 38 mapp. 363 sub. 5, 6, 22 (ex 13), 23 (ex 14), 17 e 18 non è stata presentata domanda di agibilità;

- dovranno essere tuttavia oggetto di sanatoria le variazioni apportate ad un'autorimessa (sub. 8), accertabili dalla disamina della planimetria N.C.E.U. redatta dal Geom. Alberto Barbiani;

- in particolare, tramite vari colloqui col referente dell'Ufficio Tecnico Settore Urbanistica – Edilizia Privata, si è appurato che non sono state realizzate le due spalle in muratura disegnate nei progetti denunciati; inoltre non si potrà utilizzare l'angolo lavanderia in quanto sprovvisto di autorizzazione di esecuzione dell'impianto di scarico delle acque reflue; per le opere da sanare si dovrà adempiere a quanto previsto dall'art. 37 del DPR 380/01, con aumento del valore dell'immobile pressoché nullo;

- dovranno essere tuttavia oggetto di S.C.I.A. per opere da ultimare, e di successiva richiesta di certificato di agibilità, due autorimesse (sub. 5 e 6), due appartamenti (sub. 22 e 23), e le due soffitte (sub. 17 e 18);

- in particolare, tramite vari colloqui col referente dell'Ufficio Tecnico Settore Urbanistica – Edilizia Privata, si è appurato che in entrambe le autorimesse (sub. 5 e 6) non sono state realizzate le due spalle in muratura; **inoltre non si potranno utilizzare gli angoli lavanderia in quanto sprovvisti di autorizzazione di esecuzione dell'impianto di scarico delle acque reflue. (Si specifica che gli eventuali allacciamenti (luce, acqua etc...) con l'angolo lavanderia dovranno essere scollegati e/o rimossi)**. Entrambi gli appartamenti (sub. 22 e 23) sono sprovvisti di pavimenti e rivestimenti, serramenti interni, sanitari, caldaia, mentre l'impianto elettrico risulta mancante delle sole placchette di copertura degli interruttori; le logge invece, risultano ultimate; entrambe le soffitte (sub. 17 e 18) sono sprovviste del massetto del solaio, il muro divisorio delle due soffitte manca della controparete interna, mancano le porte di accesso e si dovrà apporre all'intradosso dei travetti un controsoffitto, per far corrispondere le altezze interne a quanto assentito nei progetti; inoltre, in entrambe le soffitte, il locale abusivamente predisposto a bagno con la realizzazione degli scarichi ed il piatto doccia, non potrà essere utilizzato a tale uso in quanto carente dei requisiti indispensabili;

- il Lotto 2, che comprende i sub. 23, 5 e 17, dovrà quindi essere oggetto di S.C.I. A. per opere da ultimare, di opere edili e di richiesta di certificato di agibilità a cui andranno aggiunte le spese "tecniche" dell'intera pratica, per un costo preventivo quantificabile in larga massima di € 22.000,00 oltre IVA.

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:

I lotti 1 e 2 sono soggetti ad Iva.

1) Prezzo base:

Lotto 1: prezzo base di Euro 35.754,00 e offerta minima che può essere formulata pari ad Euro 26.816,00;

Lotto 2: prezzo base di Euro 31.641,00 e offerta minima che può essere formulata pari ad Euro 23.731,00;

2) Gli offerenti, entro le ore 12,00 del giorno 18 dicembre 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 BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA 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) L'aggiudicatario subentrante nei diritti del condominio è obbligato, solidalmente con questo, nei pagamenti dei contributi relativi all'anno in corso ed al precedente (ex art. 63, comma 4, disp. Att. Codice civ.).

8) 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.

9) 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).

10) 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 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/riciesta_visite_ivg.php?id=0200300096.
- presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Mantova, o presso lo studio del professionista delegato.

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, 26.09.2017

Il professionista Delegato
Dott.ssa Sonia Gambetti