

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N° 258/2012
PROMOSSA DA: GIOVE COSTRUZIONI SRL

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il Commercialista delegato Dott.ssa Sonia Gambetti,

VISTO

il provvedimento in data 10 ottobre 2014, ed il successivo del 08.12.2016, 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 UNICO:

Complesso immobiliare, in corso di costruzione da cielo a terra sul lotto di area di cui al mappale 489 del Foglio 39, posto in Comune di Mantova, località Lunetta, prospiciente le vie Juvara, Campania e Piemonte, disposto su cinque piani fuori terra ed uno interrato, con annessa area pertinenziale, di cui ai mappali 559, 560 e 561 del Foglio 39 di complessivi mq. 2.205. Costituito da un unico corpo suddiviso a sua volta in tre porzioni (tre scale), composto:

- dal piano primo al piano quarto, da numero 56 (cinquantasei) unità immobiliari destinate ad uso residenziale (sette trilocali, ventiquattro bilocali, venticinque monolocali) in corso di costruzione e da destinare a locazione permanente, di cui 20 alloggi riservati alla diretta assegnazione a cura del Comune, da concedere in locazione alle persone a basso reddito e comunque individuate quali destinatarie preferenziali degli alloggi a canone convenzionato. Convenzione del 04.10.2006 con il Comune di Mantova, approvata dalla Giunta Municipale con D.G.C. n. 166 del 25.07.2006.

- al piano terra, da una superficie a destinazione commerciale di circa 400 mq, nonché da numero 11 autorimesse, il tutto attualmente al rustico, privo anche delle tamponature perimetrali e delle pareti interne.

- da area pertinenziale costituita dall'area scoperta del mappale 489 e dai mappali 559 e 560. Si precisa che parte di tale area e più precisamente quella compresa tra il fabbricato sopra descritto e la via Piemonte, per una superficie di mq. 717, è asservita ad uso pubblico perpetuo e ciò in forza di quanto pattuito nella convenzione edilizia di cui all'atto a ministero Notaio Omero Araldi in data 23 novembre 2006 al numero 70.142/16.910 di rep..

- dal limitrofo lotto di area edificabile (mappale 561) della superficie catastale di mq. 1.905.

Il tutto censito al Catasto Terreni del Comune di Mantova al Fg. 39:

- mapp. 489 - ente urbano - ha. 0.27.85,
- mapp. 559 - ente urbano - ha. 0.02.39,
- mapp. 560 - ente urbano - ha. 0.00.61,
- mapp. 561 - seminativo cl. 2 - ha. 0.19.05 - RD Euro 15,94 - RA Euro 14,27.

I mapp. 559, 560 e 561 derivano dalla soppressione del mapp. 490 del fg. 39.

Stato occupazione: libero.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica attesta che gli immobili staggiti sono inseriti nel vigente P.G.T. del Comune di Mantova in area residenziale la cui edificabilità è disciplinata dall'articolo D19 delle Norme Tecniche Attuative del Piano delle Regole.

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

- il complesso confina tutto attorno in senso orario con: la via Juvara, la via Campania, la via Piemonte e le ragioni del mappale 404;

- gli immobili staggiti sono inseriti nel vigente P.G.T. del Comune di Mantova in area residenziale la cui edificabilità è disciplinata dall'articolo D19 delle Norme Tecniche Attuative del Piano delle Regole, più in particolare: l'edificabilità del lotto di area di cui al mappale 561 è soggetto a rilascio di un autonomo titolo abilitativo; l'edificabilità dei lotti di area di cui ai mappali 489, 599 e 560 è stata disciplinata dalla Convenzione Edilizia a ministero Notaio Dottor Omero Araldi in data 23 novembre 2006 n. 70.142/16.910 di rep. registrata a Mantova il 13 dicembre 2006 al n. 8513 ed ivi trascritta il 14 dicembre 2006 ai nn. 24.337/4.668, nonché dalla Convenzione in data 5 ottobre 2006 con la Regione Lombardia;

- il fabbricato attualmente inserito nel comparto urbanistico di cui trattasi, descritto nel precedente paragrafo e nella sopra richiamata relazione peritale, è stato realizzato in conformità ai seguenti provvedimenti: Atto unico n. 185 del 28 novembre 2006 n. 18.881/06 PG oggetto di proroga termini del 31 novembre 2009 n. 33622/09 PG al 5 dicembre 2010; Variante Atto unico n. 135/09 del 26 ottobre 2009 n. 24.470/09 PG; D.I.A. presentata in data 28 ottobre 2010 n. 35.986/10 di prot.; D.I.A. presentata in data 23 dicembre 2013 n. 46.489/13.

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) **LOTTO UNICO: prezzo base di Euro 474.610,00 ed offerta minima che può essere formulata pari ad Euro 355.958,00.**

2) La vendita è soggetta ad Iva di legge.

3) 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 sono 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.

4) 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.

5) 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 alla UNICREDIT 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.

6) 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 15% 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.

7) 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.

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 (0376.903016), 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 ha eletto domicilio.

Mantova, 04.10.2017

Il professionista Delegato
Dott.ssa Sonia Gambetti