

TRIBUNALE DI MANTOVA
ESECUZIONE IMMOBILIARE: N° 456/2016
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. ANDREA GIBELLI
PROMOSSA DA: UNICREDIT SPA

3° vendita

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il Commercialista delegato Dott.ssa ELISA BERTOLAZZI
VISTO

il provvedimento in data 23 giugno 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 **28 NOVEMBRE 2018** alle ore 15,00 e segg., alla **CASA delle ASTE di Mantova, presso la sede dell'IVG di Mantova in via Primo Maggio N. 3, San Giorgio di Mantova (MN)**, avrà luogo la vendita senza incanto ai sensi degli artt. 570 e segg. c.p.c., degli immobili sotto- descritti:

LOTTO 1

Piena proprietà di una unità immobiliare sita nel Comune di San Benedetto Po (MN), frazione Portiolo, Via Digagnola n. 20, e precisamente:

- unità abitativa su tre livelli (piano terra, piano primo e sottotetto) con adiacente soffitta (ex fienile accessibile direttamente dall'esterno).

Il tutto risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Benedetto Po:

Fg. 36 mapp. 94 sub 302 graffato con mapp. 95 sub. 305 - Strada Digagnola n. 20 - P. T-1-2, cat. A/3 - cl. 1 - vani 6 - sup.cat. mq. 103 (totale escluse aree scoperte mq. 102) - R.C. Euro 247,90

Alla suddetta unità competono le proporzionali quote sugli enti, spazi, parti e beni comuni.

Si precisa che i mapp. 94/302-95/305 derivano dalla soppressione dei mapp. 94/3-94/4 e 99/1 del fg. 36.

Stato di occupazione: sulla base della comunicazione del Custode l'immobile risulta **libero**.

Il perito estimatore Arch. Leorati Matteo nella propria perizia attesta che:

1) **LOTTO**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

BENE N° 1 - Appartamento ubicato a San Benedetto Po (MN) - Via Digagnola n. 20

2) **CONFINI**

• BENE N° 1

Coerenze da nord in senso orario (nord, est, sud, ovest) dell'abitazione:

- area cortiliva comune ed oltre altre u.i.;

- androne di ingresso comune;

- area cortiliva comune ed oltre altre u.i. pignorate (magazzino/rustico mapp. 99/2 e terreno mapp. 101);

- altra u.i.;

e come risulta dalle planimetrie ed estratto di mappa catastali.

3) **CORRISPONDENZA CATASTALE**

• BENE N° 1

All'atto del sopralluogo eseguito in data 09/05/2017 è stato constatato che l'unità abitativa non è stata rappresentata nella planimetria catastale in conformità allo stato dei luoghi riscontrato.

Il CTU, ai fini dell'eventuale emissione del decreto di trasferimento, ha provveduto ad aggiornare la planimetria catastale dell'unità immobiliare (protocollo n. MN0024635 in atti dal 18/05/2017 per esatta rappresentazione grafica) previa correzione degli identificativi catastali.

Nel dettaglio attraverso la presentazione di:

- osservazione in data 15/05/2017 di cui al prot. MN0023117 dovuta ad un errore di identificativo catastale evidente nella prima visura (identificativo variato da Fg. 36 mapp. 94 sub. 3 graffato sub. 4 e mapp. 99 sub.1 a Fg. 36 mapp. 94 sub. 3 graffato mapp. 95 sub. 4 e mapp. 99 sub.1)



- variazione in data 17/05/2017 protocollo n. MN0024635 dovuta alla necessità di aggiornamento delle planimetrie per renderle conformi allo stato dei luoghi. Occorre precisare che la necessità di questa operazione catastale ha determinato, per ragioni dovute alle modalità operative definite dall'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, lo scorporo dell'unità abitativa (ed adiacente soffitta) dal magazzino/rustico in ragione del rapporto massimo tra superfici degli accessori diretti e dei vani principali.

A seguito della suddetta variazione la planimetria catastale risulta ora conforme allo stato dei luoghi. L'identificazione catastale attuale, per effetto degli aggiornamenti di cui sopra, varia rispetto a quella citata nell'atto di pignoramento e pertanto i dati catastali attuali non coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento immobiliare.

L'identificazione corretta dell'unità immobiliare abitativa è quindi la seguente: Fig. 36 mapp. 94 sub. 302 graffiato mapp. 95 sub. 305.

Si precisa che l'aggiornamento catastale redatto dal CTU costituisce documento necessario per la sola conformità catastale. Tale atto, quindi, non è abilitante in merito alle difformità edilizie riscontrate.

4) REGOLARITÀ EDILIZIA

• BENE N° 1

1. COSTRUZIONE ANTERIORE 01/09/1967

Dall'esame dei documenti della procedura e dalla presa visione e fotocopione della documentazione posta agli atti del Comune di San Benedetto Po, per l'unità abitativa (Fig. 36 mapp. 94 sub. 302 graffiato mapp. 95 sub. 305) oggetto del presente lotto, emerge quanto di seguito esposto.

L'analisi dei caratteri formali e tipologici del manufatto, lo studio del contesto nel quale si inserisce, la lettura della documentazione reperita (dichiarazione “[...] che le opere di costruzione del fabbricato in oggetto sono iniziate in data anteriore il 01 settembre 1967” contenuta nell'atto notarile di compravendita, notaio dott. Gianluigi Martini stipulato in data 29/11/2002 - Rep. 102010) ed infine l'analisi della mappa di impianto catastale del 1955/1956 confermano che la costruzione sia iniziata anteriormente all'anno 1967.

2. COSTRUZIONE POSTERIORE 02/09/1967

In seguito alla ricerca eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Benedetto Po in data 05/04/2017, per l'unità abitativa sopra individuata, si relaziona per punti quanto segue:

a) VERIFICA DEI PROVVEDIMENTI ABILITATIVI

Nessun titolo abilitativo è stato reperito.

La concessione in sanatoria prot. 9124 del 4/12/1994 i cui estremi sono riportati nell'atto notarile di compravendita, Notaio Dott. Gianluigi Martini stipulato in data 29/11/2002 - Rep. 102010 si riferisce in realtà ad altra unità immobiliare non oggetto di stima.

b) VERIFICA DELLA CONFORMITÀ EDILIZIA

Dall'analisi della documentazione reperita e dall'esame delle planimetrie catastali, nonché dal sopralluogo effettuato al fine di definire la conformità edilizia degli immobili, è stato possibile constatare che il manufatto, edificato in epoca anteriore al 2 settembre 1967, ha presumibilmente subito successivamente a tale data un intervento in assenza di titolo abilitativo.

L'attuale configurazione degli spazi infatti non coincide con quanto rappresentato nelle planimetrie catastali datate 08/10/1986. Le principali differenze riguardano essenzialmente:

- diversa posizione dell'ingresso all'unità dall'androne comune ad altra unità;
- diversa suddivisione dei locali al piano terra con creazione di disimpegno con scala per accesso al piano superiore, bagno, e soggiorno in luogo dell'unico ambiente denominato “cucina” nelle planimetrie catastali;
- diversa suddivisione del locale denominato “letto” al piano primo con creazione di corridoio di distribuzione con scala per accesso al piano sottotetto e arrivo dal piano inferiore;
- spostamento della porta di accesso alla stanza al piano primo denominata “disbrigo” nella planimetria catastale del 1985;
- presenza di sottotetto con dotazione impiantistica e accesso con scala “aperta”.

Trattasi di difformità che incidono sulla sicurezza (difformità strutturali), sui parametri edilizi ed igienico-sanitari. A seguito di incontro con il funzionario dell'Ufficio Tecnico comunale avvenuto



in data 16/05/2017 è emersa la possibilità di regolarizzare lo stato attuale dell'unità immobiliare, in osservanza delle norme vigenti ed a mezzo di idoneo titolo abilitativo, pagando l'idonea sanzione. La criticità, legata agli interventi sulle strutture (aperture su muri portanti, inserimento di scala con conseguente bucatura del solaio), potrà essere risolta in sede di agibilità attraverso la redazione da parte di tecnico abilitato di idoneo "certificato di idoneità statico" supportato da prove e calcoli. I costi per adempiere alle necessarie procedure amministrative, tecniche e per la sanzione dovuta per norma, sono complessivamente quantificati in misura non superiore ad €. 5.000,00 circa.

AGIBILITÀ

Per l'unità abitativa e la soffitta oggetto della presente relazione, premesso quanto sopra espresso, non sono stati reperiti documenti attestanti l'agibilità dei locali.

Sono quantificati in €. 4.000,00 i costi per l'ottenimento del certificato di agibilità dell'unità immobiliare in argomento, ai sensi degli artt. 24 e 25 del D.P.R. 380/2001, completo della necessaria documentazione ovvero:

- dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati (elettrico ed idrotermosanitario), ovvero dichiarazione di rispondenza degli stessi ai sensi dell'art 7 comm 6 del D.M.37/2008;
- certificato di idoneità statica;
- autorizzazione allo scarico in fognatura;
- dichiarazioni varie circa il rispetto della normativa in materia igienico-sanitaria, abbattimento delle barriere architettoniche, antincendio e di adduzione dell'acqua.

Si osserva che per ottenere le certificazioni di conformità/dichiarazioni di rispondenza degli stessi impianti, si stima l'esecuzione di lavori di adeguamento per complessivi €. 4.000,00.

5) PRECISAZIONI

Il valore finale di stima del LOTTO 1 è stato deprezzato in considerazione dei seguenti costi:

€. 5.000,00 per regolarizzare lo stato attuale dell'immobile attraverso idonea pratica edilizia;

€. 4.000,00 per l'ottenimento dell'agibilità dell'immobile;

€. 4.000,00 per l'esecuzione di lavori di adeguamento degli impianti (elettrico, idrotermosanitario e fognario);

quindi per complessivi €. 13.000,00.

LOTTO 2

Piena proprietà delle seguenti unità immobiliari site nel Comune di San Benedetto Po (MN), frazione Portiolo, Via Digagnola n. 20, e precisamente:

- magazzino/rustico su due livelli (piano terra e piano primo);
- terreno agricolo.

Il tutto risulta così censito:

- al Catasto Fabbricati del Comune di San Benedetto Po,

Fg. 36 mapp. 99 sub 2 - Strada Digagnola n. 20 - P. T-1 - cat. C2 - cl. 1 - mq. 50 - sup.cat. mq. 60 - R.C.Euro 49,06

- al Catasto Terreni del Comune di San Benedetto Po,

Fg. 36 mapp. 101 - Seminativo cl. 2, ha. 00.01.19, RD Euro 1,27, RA Euro 1,04

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

Si precisa che il mapp. 99/2 deriva dalla soppressione dei mapp. 94/3-94/4 e 99/1 del fg. 36.

Stato di occupazione: sulla base della comunicazione del Custode l'immobile risulta **libero**.

Il perito estimatore Arch. Leorati Matteo nella propria perizia attesta che:

1) LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

BENE N° 2 - Magazzino ubicato a San Benedetto Po (MN) - Via Digagnola

BENE N° 3 - Terreno ubicato a San Benedetto Po (MN) - Via Digagnola

2) CONFINI

- BENE N° 2

Coerenze da nord in senso orario (nord, est, sud, ovest) dell'abitazione:

- area cortiliva comune ed oltre altre u.i.;
- area cortiliva comune e terreno di cui al Fg. 36 mapp. 101 (Bene n. 3);
- terreno di cui al Fg. 36 mapp. 101 (Bene n. 3);



- area cortiliva comune e terreno di cui al Fg. 36 mapp. 101 (Bene n. 3);
e come risulta dalle planimetrie ed estratto di mappa catastali.

• BENE N° 3

Coerenze da nord in senso orario (nord, est, sud, ovest) dell'abitazione:

- rustico (Bene n.2) Fg.36 mapp. 99 sub. 2 e l'area cortiliva di cui al Fg. 36 mapp. 95 sub 303;
- altra u.i. di cui al Fg. 36 mapp. 102;
- altra u.i. (terreno) di cui al Fg. 36 mapp. 113;
- area cortiliva di cui al fg. 36 mapp. 95 sub 303;

e come risulta dalle planimetrie ed estratto di mappa catastali.

3) CORRISPONDENZA CATASTALE

• BENE N° 2

All'atto del sopralluogo eseguito in data 09/05/2017 è stato constatato che il rustico attualmente identificato al Fg. 36 mapp. 99 sub 2 non è stato rappresentato nella planimetria catastale in conformità allo stato dei luoghi riscontrato.

Il CTU, ai fini dell'eventuale emissione del decreto di trasferimento, ha provveduto ad aggiornare la planimetria catastale dell'unità immobiliare (protocollo n. MN0024635 in atti dal 18/05/2017 per esatta rappresentazione grafica) previa correzione degli identificativi catastali.

Nel dettaglio attraverso la presentazione di:

- osservazione in data 15/05/2017 di cui al prot. MN0023117 dovuta ad un errore di identificativo catastale evidente nella prima visura (identificativo variato da Fg. 36 mapp. 94 sub. 3 graffato sub. 4 e mapp. 99 sub.1 a Fg. 36 mapp. 94 sub. 3 graffato mapp. 95 sub. 4 e mapp. 99 sub.1)
- variazione in data 17/05/2017 protocollo n. MN0024635 dovuta alla necessità di aggiornamento delle planimetrie per renderle conformi allo stato dei luoghi. Occorre precisare che la necessità di questa operazione catastale ha determinato, per ragioni dovute alle modalità operative definite dall'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, lo scorporo dell'unità abitativa ed adiacente soffitta(Bene n.1) dal magazzino/rustico in ragione del rapporto massimo tra superfici degli accessori diretti e dei vani principali.

A seguito della suddetta variazione la planimetria catastale risulta ora conforme allo stato dei luoghi. L'identificazione catastale attuale, per effetto degli aggiornamenti di cui sopra, varia rispetto a quella citata nell'atto di pignoramento e pertanto i dati catastali attuali non coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento immobiliare.

L'identificazione corretta dell'unità immobiliare in argomento è quindi la seguente: Fg. 36 mapp. 99 sub. 2.

Si precisa che l'aggiornamento catastale redatto dal CTU costituisce documento necessario per la sola conformità catastale. Tale atto, quindi, non è abilitante in merito alle difformità edilizie riscontrate.

• BENE N° 3

All'atto del sopralluogo eseguito in data 09/05/2017 è stato constatato che il terreno non è stato rappresentato nella mappa catastale in conformità allo stato dei luoghi riscontrato.

Si precisa infatti che sul mappale 101 insistono, non rappresentate catastalmente:

- una piccola tettoia costituita da struttura leggera in metallo e lastre ondulate in lamiera nella porzione a nord-ovest in aderenza col fabbricato di cui al mapp. 99;
- una porzione di tettoia con struttura in metallo e copertura presumibilmente in amianto che insiste prevalentemente sull'area cortiliva comune mapp. 95 sub. 303, ma anche in minor misura nella porzione a nord-est del mapp. 101 in aderenza col fabbricato di cui al mapp. 99

Ciò nonostante per tali porzioni di tettoie, viste le caratteristiche costruttive e dei materiali utilizzati, vista la condizione di precarietà e le ridotte dimensioni insistenti sul mappale oggetto della presente, non è stato ritenuto opportuno l'aggiornamento della documentazione catastale. Si rimanda al successivo paragrafo "Regolarità edilizia".

Altresì l'identificazione catastale sopra riportata corrisponda esattamente ai dati citati nell'atto di pignoramento.

4) REGOLARITÀ EDILIZIA

• BENE N° 2

1. COSTRUZIONE ANTERIORE 01/09/1967



Dalla documentazione riguardante il manufatto reperita presso il Comune di San Benedetto Po e dall'analisi dei documenti catastali e degli elaborati grafici di inquadramento, si rende evidente che il corpo di fabbrica in oggetto fosse in parte presente fin dal 1955/1956 (mappa di impianto) ma che sia successivamente stato ampliato prima con la costruzione di un portico al piano terra e poi con il tamponamento dello stesso.

Relativamente a tale immobile:

- i caratteri formali e tipologici del manufatto e del contesto nel quale si inserisce;
 - la dichiarazione "[...] che le opere di costruzione del fabbricato in oggetto sono iniziate in data anteriore il 01 settembre 1967" contenuta nell'atto notarile di compravendita, notaio dott. Gianluigi Martini stipulato in data 29/11/2002 - Rep. 102010;
 - la presenza del mappale 99 nella mappa di impianto catastale del 1955/1956;
- fanno desumere che parte della costruzione sia iniziata anteriormente all'anno 1967, ma che in un momento successivo (tra il 1956 ed il 1986, data delle planimetrie catastali reperite) sia stato realizzato un primo ampliamento con la creazione del portico raffigurato nelle planimetrie catastali del 1986.

2. COSTRUZIONE POSTERIORE 02/09/1967

In seguito alla ricerca eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Benedetto Po in data 05/04/2017, per l'unità abitativa sopra individuata, si relaziona per punti quanto segue:

a) VERIFICA DEI PROVVEDIMENTI ABILITATIVI

Nessun titolo abilitativo è stato reperito. La concessione in sanatoria prot. 9124 del 4/12/1994 i cui estremi sono riportati nell'atto notarile di compravendita, notaio dott. Gianluigi Martini stipulato in data 29/11/2002 - Rep. 102010 si riferisce in realtà ad altra unità immobiliare non oggetto di stima.

b) VERIFICA DELLA CONFORMITÀ EDILIZIA

Dall'analisi della documentazione reperita e dall'esame delle planimetrie catastali, nonché dal sopralluogo effettuato al fine di definire la conformità edilizia degli immobili, è stato possibile constatare che il manufatto, edificato in epoca anteriore al 2 settembre 1967, ha subito nel corso degli anni interventi di ristrutturazione e di ampliamento (sul mappale 101) in assenza di titolo abilitativo.

L'attuale configurazione degli spazi inoltre non coincide con quanto rappresentato nelle planimetrie catastali datate 08/10/1986. Le principali differenze riguardano essenzialmente:

- la chiusura di un portico al piano terra con la conseguente ridefinizione degli spazi;
- la diversa distribuzione degli ambienti al piano primo.

Trattasi di difformità che incidono sui parametri edilizio/urbanistici (trasformazione di portico aperto su 3 lati in volume chiuso con conseguente redistribuzione dei locali), sulla sicurezza (interventi sulle strutture), sulla tutela idraulica (chiusura di portico ricadente in Fascia B del P.A.I.) e sui caratteri paesaggistici.

La sanabilità delle difformità rilevate dovrà prevedere la verifica della doppia conformità ai sensi art. 36 comma 1 del DPR 380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

Il tema della verifica circa la conformità edilizia alla data odierna è assai delicato in quanto l'ambito è assoggettato a norme e vincoli molto restrittivi che includono i diversi aspetti specifici sopra riportati. Rimane la possibilità, in caso di insanabilità e qualora il ripristino dello stato dei luoghi non fosse possibile (previo accertamento dell'ufficio tecnico comunale), l'applicabilità dell'art. 33 comma 2. del DPR 380/2001.

Il quadro normativo principale che dovrà essere esaminato e tenuto in considerazione è il seguente:

- d.p.r. 380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"
- D.Lgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137"
- L.R. 12/2005 "Legge per il governo del territorio"
- D.G.R. n° IX/2727 "criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 - contestuale revoca della d.g.r. 2121/2006"
- Regolamento Locale di Igiene
- Piano di Governo del Territorio del Comune di San Benedetto Po



- Regolamento edilizio del Comune di San Benedetto Po.

Ciò posto, la delicatezza del tema e la sua oggettiva difficoltà di soluzione non consentono, in fase peritale, di fornire risposte conclusive in merito alla sanabilità del corpo di fabbrica che costituisce il BENE N° 2 ma determinano certamente forti decurtazioni al valore pari al 40% del valore totale, connesso:

- nel caso in cui l'abuso non risulti sanabile, al costo necessario al ripristino dello stato dei luoghi;
- nel caso in cui l'abuso risulti sanabile, al costo del deposito della relativa pratica finalizzata ad ottenere sanatoria ed alla successiva agibilità, comprensiva di certificazioni e sanzioni.

AGIBILITÀ

Per il magazzino/rustico oggetto della presente relazione, richiamato quanto sopra precisato, non sono stati reperiti documenti attestanti l'agibilità dei locali.

La quantificazione dei costi per attestare l'agibilità detto fabbricato è contemplato nei costi descritti in merito alla verifica della conformità edilizia suddetta.

• BENE N° 3

Durante il sopralluogo è stato verificato che sul mappale 101 insistono:

- una piccola tettoia costituita da struttura leggera in metallo e lastre ondulate in lamiera nella porzione a nord-ovest in aderenza col fabbricato di cui al mapp. 99
- una porzione di tettoia con struttura in metallo e copertura presumibilmente in amianto che insiste prevalentemente sull'area cortiva comune mapp. 95 sub. 303 ma anche in minor misura nella porzione a nord-est del mapp. 101 in aderenza col fabbricato di cui al mapp. 99

Come precedentemente esplicitato, dalle operazioni catastali eseguite per adeguare lo stato dei luoghi a quanto accatastrato sono stati esclusi questi manufatti. Tali elementi, di piccole dimensioni e realizzate con materiale precario, risultano sprovviste di titolo abilitativo e difficilmente sanabili proprio per le loro caratteristiche di precarietà.

I costi per adempiere alla necessaria rimozione con smaltimento del materiale di risulta alle discariche autorizzate sono complessivamente quantificati in misura non superiore ad €. 400,00.

Sul terreno pignorato, all'atto del sopralluogo in data 09/05/2017, non insistevano costruzioni di alcuna natura e tipo.

5) PRECISAZIONI

Il valore finale di stima del LOTTO 2 è stato deprezzato in considerazione dei seguenti costi afferenti il magazzino/rustico (Bene n. 2), ammontanti a complessivi €. 4.800,00, oltre ai costi di smaltimento del materiale di risulta presente sul terreno (Bene n. 3) pari a €. 400,00.

I beni oggetto di vendita risultano meglio descritti, con specificazione dei confini, delle parti comuni, dello stato conservativo, delle caratteristiche costruttive principali, della situazione urbanistica e di regolarità edilizia, degli eventuali vincoli/servitù, degli oneri condominiali, ecc., nella relazione tecnica di stima predisposta dal Perito Estimatore nominato ai sensi dell'art. 569 comma 1° c.p.c., relazione agli atti della presente procedura esecutiva.

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 entro 120 giorni dall'emissione del Decreto di trasferimento 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 1: prezzo base pari ad Euro 14.253,00 e Offerta minima che può essere formulata pari ad Euro 10.690,00.

Nel caso di deposito di più offerte il Professionista delegato inviterà gli offerenti ad un gara sull'offerta più alta con rilancio minimo obbligatorio di Euro 2.000,00 entro sessanta secondi.

LOTTO 2: prezzo base pari ad Euro 5.027,00 e Offerta minima che può essere formulata pari ad Euro 3.770,00.

Nel caso di deposito di più offerte il Professionista delegato inviterà gli offerenti ad un gara sull'offerta più alta con rilancio minimo obbligatorio di Euro 1.000,00 entro sessanta secondi.

2) Gli offerenti, entro le ore 12,00 del giorno **27/11/2018**, dovranno depositare alla **CASA delle**



ASTE di Mantova, presso la sede dell'IVG di Mantova, in Via Primo Maggio N. 3, San Giorgio di Mantova (MN) dalle 9,00 alle 12,00 dal Lunedì al Venerdì, una busta chiusa, senza segni di riconoscimento, contenente dichiarazione scritta in bollo nella quale saranno indicati:

- il numero della procedura Esecutiva, il nome del professionista delegato, la data della gara e il Lotto al quale si riferisce l'offerta;
- l'indicazione dei dati identificativi dell'offerente: se persona fisica, nome e cognome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale, indicazione del regime patrimoniale (separazione o comunione legale) dell'offerente se coniugato, indicazione dei dati del coniuge se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni;
- se persona giuridica: denominazione o ragione sociale, codice fiscale, sede, dati anagrafici e fiscali completi del legale rappresentante con indicazione dei relativi poteri di rappresentanza;
- l'indicazione: di un recapito telefonico e/o di un indirizzo email; di un indirizzo PEC o di un domicilio eletto all'interno del Comune di Mantova, con la precisazione che, in difetto di almeno una di tali indicazioni, tutte le comunicazioni relative alla procedura verranno effettuate presso la cancelleria del Tribunale; i dati identificativi dei beni o del lotto oggetto dell'offerta; l'indicazione del prezzo offerto; l'indicazione del termine di pagamento del prezzo, delle imposte e degli ulteriori oneri di trasferimento, che non potrà essere comunque superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione; l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima predisposta dal Perito, nonché di avere preso visione dell'avviso di vendita e di accettare le condizioni ivi contenute; la sottoscrizione dell'offerente e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

All'offerta di acquisto, all'interno della stessa busta, dovranno essere allegati:

- la fotocopia del documento d'identità dell'offerente persona fisica e del Codice fiscale o del legale rappresentante dell'offerente persona giuridica;
- la visura camerale aggiornata relativa all'offerente persona giuridica ed i relativi registri sociali che autorizzano il firmatario all'acquisto;
- un assegno circolare non trasferibile o vaglia postale rosa intestato al Professionista Delegato, di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione;

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 vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e a condizione 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 valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il Professionista Delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.

L'offerta per persona da nominare potrà essere presentata, ai sensi dell'art. 579 comma 3 c.p.c., esclusivamente da un Avvocato. In tale eventualità, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., l'Avvocato rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare per iscritto al Professionista Delegato, entro il termine di tre giorni dall'aggiudicazione, il nominativo della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale; in mancanza, l'aggiudicazione diventerà definitiva a nome dell'Avvocato.

Al di fuori dell'ipotesi sopra rappresentata, non sarà possibile intestare i beni immobili a soggetto diverso dall'offerente.

In caso di presentazione di più offerte, il Professionista Delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, che si svolgerà mediante offerte di aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente.

All'esito della gara, l'aggiudicazione verrà disposta a favore del miglior offerente anche se il prezzo offerto sarà inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, salvo, in quest'ultima ipotesi, che non sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita.

Una volta presentata, l'offerta nella vendita senza incanto è irrevocabile.

Conseguentemente, il Professionista Delegato potrà procedere comunque all'aggiudicazione a favore del soggetto che risulti essere l'unico offerente o il miglior offerente, anche nel caso in cui



questi abbia dichiarato di revocare l'offerta o non sia comparso in occasione della gara.

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.

Il prezzo di vendita, dedotta la cauzione già depositata, dovrà essere versato nel termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, ovvero nel minor termine indicato dall'aggiudicatario nella propria offerta, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura, le cui coordinate IBAN saranno comunicate dal Professionista Delegato.

Per tutti i Lotti, in caso di richiesta formulata dall'Istituto Bancario titolare di credito fondiario ex art. 41 commi 4° e 5° D.Lgs. n.385/93, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente a UNICREDIT SPA (avente ipoteca in primo grado), sulla base delle istruzioni che gli saranno comunque impartite dal Professionista Delegato, quella parte del prezzo che corrisponde al complessivo credito fondiario per capitale, interessi, accessori e spese. Nel caso che l'Istituto di Credito non si attivi precisando il proprio credito fondiario l'aggiudicatario dovrà versare l'intero prezzo dedotta la cauzione mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura, le cui coordinate IBAN saranno comunicate dal Professionista Delegato.

Nel caso che il pagamento del saldo prezzo e del deposito spese venga effettuato a seguito di sottoscrizione di contratto di mutuo contenente l'atto di assenso all'iscrizione ipotecaria di primo grado sostanziale ai sensi dell'art. 2822 c.c. l'aggiudicatario dovrà depositare, al momento del pagamento, copia di tale mutuo al professionista delegato.

Sono integralmente a carico dell'aggiudicatario le imposte e tasse relative al trasferimento della proprietà.

Sono inoltre a carico dell'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 2 comma 7 del D.M. n. 227/2015, la metà del compenso del Professionista Delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, le relative spese generali e le spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

Conseguentemente, entro lo stesso termine previsto per il versamento del saldo prezzo (centoventi giorni), l'aggiudicatario dovrà versare a titolo di anticipazione imposte/spese un importo pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, anche in questo caso mediante bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente della procedura che sarà indicato dal Professionista Delegato; l'anticipazione delle imposte/spese è provvisoria e sono fatte salve, a seguito di conteggio finale, eventuali successive richieste di integrazione o restituzione.

In caso di mancato pagamento entro il termine delle somme complessivamente dovute dall'aggiudicatario, a titolo di saldo prezzo e di anticipazione per imposte/spese, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà ex art. 587 c.p.c. la decadenza dell'aggiudicatario e la confisca della cauzione, che verrà conseguentemente trattenuta dalla procedura a titolo di multa.

Gli immobili posti in vendita verranno trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, formalità pregiudizievoli che verranno cancellate, a cura e spese della procedura, in forza di ordine del Giudice dell'Esecuzione che sarà contenuto nel decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.

Si precisa:

- che i beni immobili verranno venduti a corpo e non a misura, così che eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennizzo o riduzione di prezzo;
- che i beni immobili verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive, anche non apparenti;
- che trattandosi di vendita forzata, anche ai sensi dell'art. 2922 cod. civ., all'aggiudicatario non è competerà alcuna garanzia, così che gli eventuali oneri/costi derivanti da vizi, da mancanza di qualità o da difformità dei beni venduti, gli eventuali oneri/costi derivanti da necessità di adeguamento urbanistico-edilizio degli immobili o di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, gli eventuali oneri condominiali dell'anno in corso o dell'anno precedente non versati dal debitore, nonché qualsiasi altro onere/costo derivante da qualsiasi altra causa, anche se occulta o comunque non menzionata nella perizia dell'Esperto, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennizzo o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'aggiudicatario dovrà comunicare per iscritto all'Associazione Notarile Autotransfert-Notares



eventuali richieste di benefici fiscali (prima casa, prezzo valore, p.p.c., imprenditore agricolo, etc), ed a seconda della propria situazione il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio ed a produrre la relativa documentazione e se intende effettuare il pagamento del saldo prezzo mediante stipula di Mutuo;

- il professionista delegato provvederà ad effettuare la pubblicità ex art. 490 c.p.c. inserendo il presente avviso di vendita, unitamente all'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione ed alla relazione del Perito Estimatore sui siti web www.asteimmobili.it, www.astegiudiziarie.it e www.entietribunali.kataweb.it;

- la Perizia di Stima e l'Avviso di vendita saranno visibili anche sui siti web www.tribunale.mantova.giustizia.it e www.giustizia.brescia.it;

- l'estratto dell'avviso di vendita verrà pubblicato sul periodico quindicinale "Aste Giudiziarie" - Edizione Nazionale;

- il Professionista delegato pubblicherà l'Avviso di vendita sul "Portale delle vendite pubbliche" di cui all'art. 490 comma 1 c.p.c. ai sensi di quanto disposto dall'art. 161 quater d.a.c.p.c. e dell'art. 18 bis DPR 115/02;

- la pubblicità su ulteriori siti web sarà effettuata da parte del creditore procedente;

FATTA AVVERTENZA

- che tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c. debbono essere compiute dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, ovvero essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono effettuate dal Professionista delegato presso l'Associazione Notarile Autotransfert-Notares in Mantova, Via San Francesco da Paola n. 3;

- 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.

Che per gli immobili oggetto della vendita è stato nominato Custode il Direttore dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova - So.Ve.Mo. S.r.l. (tel. 0376.220694 email: immobiliaremantova@sovemo.com);

- che per la visita degli immobili posti in vendita si dovranno prendere accordi esclusivamente con il predetto Custode (la richiesta di visita degli immobili di cui all'art. 560, comma 5, quarto periodo, c.p.c. è formulata esclusivamente mediante il portale delle vendite pubbliche a decorrere dal 10 aprile 2018);

- che maggiori informazioni, potranno essere acquisite presso il Custode - So.Ve.Mo. S.r.l. (tel. 0376.220694 email: immobiliaremantova@sovemo.com) o, presso l'Associazione Notarile Autotransfert-Notares con sede in Mantova, Via San Francesco da Paola N.3, Tel. 0376/329948- email info@notaresmn.it (giorni e orari di apertura: Lunedì, Martedì e Giovedì - dalle ore 9,00 alle ore 12,00).

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.

F.TO IL COMMERCIALISTA DELEGATO
Dott.ssa Elisa Bertolazzi

