

TRIBUNALE DI MANTOVA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 184/2009 R.E.

In data 2/7/2010 il Giudice dell'Esecuzione ha disposto la vendita, con delega delle relative operazioni al Professionista Delegato Avv. Franco Benassi, dell'immobile in appreso indicato, come descritto nella perizia di stima del Geom. Sandro Tellini datata 3/3/2010 reperibile sui siti www.asteimmobili.it, www.tribunaledimantova.net, www.portaleaste.com:

piena proprietà di appartamento ad uso abitativo di mq.130 circa, con autorimessa, parte di edificio condominiale sito nel centro storico di Bozzolo (MN), Via Matteotti n.115, ed identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Bozzolo al Foglio 9 - mapp.632/9, via G. Matteotti 115, PT, Cat. A/3-2, vani 6 - rendita €.210,71; mapp.621/6, via G. Matteotti 113, PT, Cat. C/6-2 - mq.22 - rendita €.44,31.

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita avverrà in unloco lotto.

Gli esperimenti di vendita si terranno nella sala delle pubbliche udienze del Tribunale di Mantova, Via Poma n.11, dapprima senza incanto e, nel caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo, mediante le modalità dell'incanto.

Prezzo base, sia per la vendita senza incanto che con incanto:

€. 33.222,94.

Il bene viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Vendita senza incanto: 13/3/2012, ore 16.

Le offerte dovranno pervenire, in busta chiusa, presso la Cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale di Mantova entro le ore 12,00 del giorno 12/3/2012.

La busta dovrà contenere:

- a) offerta irrevocabile d'acquisto in bollo;
- b) assegno circolare non trasferibile intestato all'Avv. Franco Benassi di una somma non inferiore al 10% del prezzo proposto, a titolo di cauzione.

Le buste saranno aperte dal professionista delegato il giorno 13/3/2012, alle ore 16 e, in caso di più offerenti, si terrà tra gli stessi una gara sull'offerta più alta, secondo le modalità stabilite dal professionista delegato.

Vendita con incanto: 20/3/2012, ore 16.

Le offerte dovranno pervenire, in busta chiusa, presso la Cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale di Mantova, entro le ore 12,00 del giorno 19/3/2012.

La busta dovrà contenere:

- a) domanda di partecipazione in bollo;
- b) assegno circolare non trasferibile intestato all'Avv. Franco Benassi di una somma non inferiore al 10% del prezzo proposto, a titolo di cauzione.

In caso di più partecipanti, si procede alla gara prevista dall'art.581 c.p.c. con offerte in aumento non inferiori ad €.2.000,00.

Versamento dell'intero prezzo, dedotta la cauzione, entro 60 giorni dall'aggiudicazione, nonché di una somma, per spese di trasferimento - e salvo conguaglio - pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, entro dieci giorni dall'aggiudicazione (L'aggiudicatario, a' sensi dell'art.41 comma 4° e 5° T.U.L.B., può avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di mutuo ipotecario fondiario.)

Possibilità per i partecipanti di ottenere contratti di finanziamento a norma dell'art. 585, 3° comma c.p.c.-

Maggiori informazioni sui siti internet www.asteimmobili.it, www.ilcaso.it, [sezione vendite competitive](http://sezione.vendite.competitive), www.studiovirgilio.it, [sezione procedure](http://sezione.procedure), presso il custode Istituto Vendite

Giudiziarie di Mantova (tel.0376/220694) o presso il Professionista Delegato
(tel.0376/281361, e-mail avvocato.benassi@gmail.com).
Il Professionista Delegato Avv. Franco Benassi



TRIBUNALE DI MANTOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE 184/09 PROMOSSA DA ASPRA FINANCE SPA (STUDIO LEGALE MAFFICINI – BENEDETTI, AVV. MAURIZIO ALLORO) G.E. DR. VITTORIO CARLO ALIPRANDI

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

PREMESSE: all'udienza del 11.2.2010 il sottoscritto geom. Sandro Tellini libero professionista in Mantova essendo stato nominato esperto estimatore d'ufficio nella procedura esecutiva di cui sopra, assumeva l'incarico prestando il giuramento secondo la formula di rito. Il Signor Giudice gli ordinava di rispondere nel termine di gg. 90 mediante relazione scritta ai seguenti quesiti:

Il Signor Giudice gli ordinava di rispondere mediante relazione scritta ai seguenti quesiti:

“ Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previo controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei, provveda l'esperto:

- 1) All'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente alla più esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio tecnico erariale.
- 2) Una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 DPR 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta a IVA;

- 3) Ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967, la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della Legge 47/1985;
- 4) Ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3), gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza della licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi, indichi se il proprietario dell'immobile ha provveduto a presentare la domanda di condono edilizio e a versare la relativa oblazione ai sensi delle L. 47/1985 e 724/1994; nell'ipotesi che queste ultime circostanze non si fossero verificate, quantificarne i costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti.
- 5) Ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato da Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985.
- 6) Ad indicare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative.
- 7) Ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del territorio, se all'atto della trascrizione del pignoramento la parte esecutata, era intestataria degli immobili

stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi; nell'ipotesi in cui sia stata pignorata una quota indivisa indichi l'esperto se il compendio sia comodamente divisibile e se possa essere assegnata alla parte debitrice l'intera proprietà di un singolo cespite.

- 8) A verificare l'esatta provenienza dei beni mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, di vincoli ed oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque non risulteranno opponibili all'acquirente;
- 9) A determinare il valore degli immobili pignorati;
- 10) A formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale.
- 11) Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. In ogni caso nel caso di

occupazione del bene pignorato da parte di soggetti diversi dall'esecutato, l'esperto avviserà immediatamente il Giudice dell'esecuzione ai fini dell'eventuale nomina del custode.

- 12) Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.
- 13) Ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.
- 14) Ad allegare per i pignoramenti successivi alla data del 1.1.08, l'attestato di certificazione energetica in conformità al disposto di cui al D.L. 19.8.2005 n. 192 come modificato dal D.L. 29.12.06 n. 311 ed alle ulteriori specificazioni di cui alla delibera n. 5733 del 31.10.07 emessa dalla Regione Lombardia.
- 15) A depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

Esaminati gli atti e i documenti della procedura il 12 febbraio 2010, lo scrivente effettuava le ispezioni all'Agenzia del territorio, ufficio provinciale di Mantova, verificando ed integrando la documentazione catastale già acquisita. In data 16 febbraio 2010 lo scrivente accompagnato dal geom. Guido Andrea Zanini (incaricato della certificazione energetica), si è recato a Bozzolo via Matteotti 113-115 dove, alla presenza del debitore esecutato, ha effettuato il sopralluogo ed i rilievi delle unità immobiliari di cui trattasi. In seguito il perito estimatore ha esaminato l'atto di compravendita dell'immobile pignorato,

ha effettuato gli accertamenti urbanistici e le indagini di mercato. Tutto ciò premesso, sulla scorta altresì della propria esperienza professionale lo scrivente espone:

1) **UNITA' IMMOBILIARI COSTITUITE DA APPARTAMENTO E AUTORIMESSA**

consiste nel catasto fabbricati del comune di Bozzolo all'intestazione di:per metà ciascuno come segue: foglio 9

Mapp. 632/9 via Giacomo Matteotti 115 PT A/3 -2 vani 6 rendita € 210,71

Mapp. 627/6 via Giacomo Matteotti 113 PT C/6-2 mq. 22 rendita € 44,31

Confini dell'appartamento: tutt'attorno via Matteotti, atrio comune, cortile comune, mapp. 627 637 642.

Confini dell'autorimessa: tutt'attorno cortile comune, altra porzione del mapp. 627 mapp. 634, 637.

Le unità immobiliari sono correttamente rappresentate dalle schede planimetriche redatte dal geom. Nelso Puglia e protocollate dall'UTE di Mantova il 26.7.1990.

Lo scrivente fa notare che l'appartamento nella mappa del catasto terreni revisionato è costituito oltre che da porzione del mapp. 632 anche dall'intero mapp. 633.

Vodagione: l'appartamento si vuota nella via pubblica tramite l'atrio comune, l'autorimessa si vuota tramite il cortile comune e l'androne carraio comune.

- 2) Gli immobili di cui trattasi fanno parte di un edificio condominiale, ubicato nel centro storico, composto da due corpi di fabbrica e comprendente quattro appartamenti e quattro autorimesse, nonché uno spazio cortivo comune. La struttura portante del fabbricato è costituita da murature di mattoni pieni, solai di latero cemento, copertura a falde piane con manto di tegole curve, l'appartamento è ubicato al piano terra, ha una superficie commerciale di mq. 130 circa e si suddivide in ingresso cucina ripostiglio soggiorno, due stanze da letto bagno; l'altezza utile dei vani, la cui

disposizione è scarsamente razionale varia da mt. 2,75 a mt. 2,90. Le finiture sono di discreta qualità: si notano pavimenti di marmo e di ceramica, rivestimenti per bagno e cucina di ceramica, pareti e soffitti intonacati al civile, porte interne di legno a nido d'ape con riquadrature, telai di legno douglas per finestre con vetri semplici e tapparelle di legno. Gli impianti: elettrico per illuminazione e forza motrice, idrico sanitario con approvvigionamento dall'acquedotto comunale, di riscaldamento con caldaietta a gas metano e radiatori di ghisa, fognario con smaltimento dei reflui nella condotta pubblica; sono tutti a norma di leggi e regolamenti. Si notano tracce di umidità saliente e condensa negli angoli.

L'autorimessa è munita di serranda basculante e ha una superficie lorda commerciale di mq. 24 circa. L'eventuale vendita immobiliare non è soggetta ad IVA.

- 3) I cespiti sono di vecchia costruzione, anteriore al 1.9.1967. Successivamente vennero eseguiti lavori di ristrutturazione e restauro come da concessione edilizia rilasciata dal comune di Bozzolo il 22.2.1974 n. 11.
- 4) Non interessa.
- 5) Non interessa.
- 6) I dati catastali specificati nell'atto di pignoramento che identificano gli immobili sono corrispondenti alle vigenti scritture censuarie catastali.
- 7) Alla data della trascrizione del pignoramento immobiliare 23.7.2009 n. 9601 / 5521 gli immobili erano intestati ai debitori eseguiti giusta compravendita 15.10.2003 n. 21083 di rep. del notaio Acquaroni trascritto a Mantova il 21.10.2003 ai numeri 15026/9283.
- 8) All'inizio del ventennio i mapp. 632/9 – 627/6 foglio 9 erano intestati a Marini Giovanni nato a Bozzolo il 22.8.1933. Con atto 26.4.1993 n. 74917 di rep. Francesco

Besana registrato a Viadana il 17.5.1993 al n. 258 trascritto a Mantova il 19.5.1993, ai n. 4106/2766, passarono a Medau Franco nato a Pula il 18.3.1963. Con atto 15.10.2003 n. 21083 di rep. del notaio Acquaroni trascritto a Mantova il 21.10.2003 ai n. 15026/ 9283, gli immobili passarono ai debitori eseguiti.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Ipoteca volontaria di € 190.000 iscritta a Mantova il 21.10.2003 ai n. 15027/3533 a favore di ABBEY National .P.L.C. con domicilio a Milano via G. Fara 27.

Pignoramento immobiliare trascritto a Mantova il 23.7.2009 ai n. 9601 5521 a favore di ASPRA FINANCE SPA.

- 9) Tenuto conto di quanto precede, del non favorevole andamento del mercato immobiliare, tuttavia della buona commerciabilità e ubicazione dei beni pignorati lo scrivente valuta in un sol lotto il prezzo di comune commercio dell'appartamento con autorimessa descritti in complessivi **€ 105.000 (centocinquemila)**.
- 10) Non interessa.
- 11) Gli immobili sono tenuti in uso dai debitori eseguiti.
- 12) I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per ragioni di pubblica utilità.
- 13) Si rimanda alle schede planimetriche e alla documentazione fotografica allegate.
- 14) Si allega l'attestato di certificazione energetica predisposto dal geom. Guido Andrea Zanini in data 27.2.2010, depositato nella sede del Comune di Bozzolo il 27.2.2010 n. 1841 di prot.

Allegati: documentazione catastale, documentazione fotografica, certificazione energetica CD-R, progetto di fattura del geom. Guido Andrea Zanini.

SCHEMA DEL BANDO D'STA

TRIBUNALE DI MANTOVA

**ESECUZIONE IMMOBILIARE 184/09 PROMOSSA DA ASPRA FINANCE SPA (STUDIO
LEGALE MAFFICINI – BENEDETTI, AVV. MAURIZIO ALLORO)**

G.E. DR. VITTORIO CARLO ALIPRANDI

UNITA' IMMOBILIARI COSTITUITE DA APPARTAMENTO E AUTORIMESSA censite
nel catasto fabbricati del comune di Bozzolo all'intestazione dei debitori esegutati per
metà ciascuno come segue: foglio 9

Mapp. 632/9 via Giacomo Matteotti 115 PT A/3 -2 vani 6 rendita € 210,71

Mapp. 627/6 via Giacomo Matteotti 113 PT C/6-2 mq. 22 rendita € 44,31

Confini dell'appartamento: tutt'attorno via Matteotti, atrio comune, cortile comune, mapp.
627 637 642.

Confini dell'autorimessa: tutt'attorno cortile comune, altra porzione del mapp. 627 mapp.
634, 637.

Lo scrivente valuta in un sol lotto il prezzo di comune commercio dell'appartamento con
autorimessa descritti in complessivi **€ 105.000 (centocinquemila)**.

Gli immobili sono tenuti in uso dai debitori esegutati.

Mantova, 3 marzo 2010