

TRIBUNALE DI MANTOVA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 403/2010 R.E.

In data 24/6/2011 il Giudice dell'Esecuzione ha disposto la vendita, con delega delle relative operazioni al Professionista Delegato Avv. Paola Cuzzocrea, dell'immobile in appresso indicato, come descritto nella perizia di stima dell'Arch. Luca Stevanin datata 6/5/2011 reperibile sui siti www.asteimmobili.it www.astegiudiziarie.it e www.studiovirgilio.it, *sezione procedure*:

piena proprietà superficaria di appartamento al secondo piano di edificio condominiale denominato "Quadrifoglio Palazzina 2", con garage, sito in Suzzara (MN), Via Lombardi n.28, ed identificato al N.C.E.U. del Comune di Suzzara al Fg. 48 - part. 54, sub. 35, cat. A/2, cl. 2, cons. vani 5, rendita €.296,96; Fg. 48 - part. 54, sub.4, cat. C/6, cl.U, cons. mq.12, rendita €.13,63.

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita avverrà in unico 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:

€. 53.437,50.

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

Vendita senza incanto: 3/4/2012, 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 2/4/2012.

La busta dovrà contenere:

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

Le buste saranno aperte dal professionista delegato il giorno 3/4/2012, 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: 10/4/2012, 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 7/4/2012.

La busta dovrà contenere:

- a) domanda di partecipazione in bollo;
- b) assegno circolare non trasferibile intestato all'Avv. Paola Cuzzocrea 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. 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.ilcaso.it, *sezione vendite competitive e* www.studiovirgilio.it, *sezione procedure*, presso il custode I.V.G. di Mantova (tel.0376/220694) o presso il Professionista Delegato (tel.0376/281361, e-mail avvocato.cuzzocrea@gmail.com). Il Professionista Delegato Avv. Paola Cuzzocrea



TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare 403/10 R.E.

Giudice Delegato Dott. LUIGI BETTINI

Promossa da

ITALFONDIARIO SPA

(Avv. Paolo Trombini)

contro



Creditore intervenuto:

- **EQUITALIA NOMOS** Mantova

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

Dr. Arch. Stevanin Luca
EKOPLAN Architetture – Studio Associato
Via Roma n° 278/A – 46014 CASTELLUCCHIO (MN)

Tel. 0376/438535 – Fax 0376/439025 – e-mail: info@ekoplan.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 403/10

promossa da **ITALFONDIARIO SPA**

con l'Avv. Paolo Trombini

con il creditore intervenuto:

- **EQUITALIA NOMOS** Mantova

contro [REDACTED] nato a [REDACTED] c.f. [REDACTED]
[REDACTED] residente in [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] (*) nata a [REDACTED] c.f. [REDACTED]
residente in [REDACTED]
(*) in alcuni atti anche [REDACTED]

Perizia tecnico estimativa

a) NOMINA E QUESITO

Il data 18/02/2011 il G.D. Dott. Luigi Bettini ha nominato lo scrivente Arch. Stevanin Luca, che in data 01/03/2011 ha giurato per la stima dei beni pignorati.

Il quesito conferito è il seguente "Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previo controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 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 all'esatta individuazione dei bene 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, se necessario, alla

- realizzazione del frazionamento con allegazione della relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A.;
 - 3) ad indicare per la costruzione 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 L. 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 di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi, indichi se il proprietario dell'immobile abbia provveduto a presentare la domanda di condono edilizio ed a versare la relativa oblazione ai sensi delle L. 47/1985 e 724/1994; nell'ipotesi che queste ultime circostanze non si fossero verificate, quantifichi il consulente i costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
 - 5) ad allegare per terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
 - 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando 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 N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idoneità planimetrica 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 notifica del pignoramento 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 immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alla trascrizione ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al 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, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non 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 d'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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
 - 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 giorno 01.01.2008, l'attestato di certificazione energetica in conformità al disposto di cui al Decreto Legislativo 19.08.2005 n. 192, come modificato dal Decreto Legislativo 29.12.2006 n. 311, ed alle ulteriori specificazioni di cui alla deliberazione n 5733 del 31.10.2007 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 consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.”

b) ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Accettato l'incarico conferito, le operazioni peritali iniziavano con l'esame della documentazione consegnata, il reperimento della documentazione tecnica e le informazioni utili all'espletamento dell'incarico, al fine di verificare la consistenza degli immobili e lo stato di fatto dei medesimi, si rendeva necessario l'accesso presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Mantova, per l'acquisizione degli estratti mappa e delle planimetrie relative agli immobili con visure sull'immobile in data 04.03.2011.

In data 05.03.2011 veniva inviata (mediante raccomandata con ricevuta di ritorno) al proprietario richiesta di accesso ai locali per visione dello stato degli stessi e verifica di corrispondenza con i documenti precedentemente acquisiti. In data 16.03.2011, data e luogo indicati nella raccomandata spedita, veniva effettuato sopralluogo, si accedeva all'immobile e si verificava la rispondenza dei locali a quanto riportato nei documenti precedentemente acquisiti, veniva inoltre constatato lo stato generale dell'immobile e delle finiture presenti e l'occupazione del bene da parte del proprietario.

c) RISPOSTA AL QUESITO

1)*all'identificazione del bene....*

Piena proprietà superficiaria delle unità immobiliari facenti parte dell'edificio condominiale denominato “Quadrifoglio Palazzina 2”, in Suzzara (MN) con accesso al n° 28 di Via R. Lombardi e precisamente:

- appartamento per civile abitazione non di lusso, ubicato al secondo piano composti da cucina, soggiorno, disimpegno, ripostiglio, due camere, bagno e due balconi;
- locale autorimessa al piano terra;
- quota indivisa delle parti comuni.

Il tutto fa parte di un complesso edilizio edificato in diritto di superficie su area di proprietà del Comune di Suzzara.

Dati catastali

N.C.E.U.: Comune di Suzzara – Via Riccardo Lombardi, 28 – Foglio 48

- particella n° 54 sub. 35 – Cat. A/2 – Classe 1 – 5 vani – Rendita € 296,96;

- particella n° 54 sub. 4 – Cat. C/6 – Classe U – 12 mq – Rendita € 13,63

Confini

- appartamento: da nord area condominiale, altra unità immobiliare, vano scale comuni e area condominiale;
- - autorimessa: da nord vano scale comuni, locale contatori condominiale, altre autorimesse e area condominiale.

2) ...sommatoria descrizione del bene....

Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano secondo, autorimessa posta al piano terra. L'unità residenziale è costituita da: cucina, soggiorno, due stanze, bagno, ripostiglio e due balconi. L'accesso avviene dal piano terra dove si trovano l'ingresso, le rampe scale ed il locale contatori comuni. L'unità immobiliare ha pavimenti in ceramica, rivestimenti del bagno e cucina in ceramica, serramenti interni ed esterni in legno con vetrocamera, avvolgibili in PVC, muratura perimetrale in laterizio, elementi radianti in ghisa, caldaia singola potenza termica < 35 kW interna, impianto elettrico completo di frutti e placche, sanitari in ceramica, impianto aria condizionata, il tutto in buono stato di manutenzione.

L'immobile è adibito a civile abitazione con caratteristiche “non di lusso” e la vendita non è soggetta ad I.V.A. .

3) ...ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2/09/1967...

Sulla base dei documenti acquisiti presso il Comune di Suzzara l'edificio del complesso è avvenuta successivamente all'anno 1967, precisamente nel corso dell'anno 1983.

4) ...ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data ...

Dalla documentazione acquisita emerge che i lavori di costruzione dell'intero edificio, di cui fa parte tutto quanto innanzi descritto, sono stati autorizzati dal

Comune di Suzzara, in data 15 giugno 1983 con concessione n. 6886/82 n. pratica 1983/39 (*allegato 1*); successiva variante in data 26 giugno 1985 concessione n. 7101/85 e n. protocollo UT/7101/85 var 1985/348 (*allegato 2*).

Permessi di agibilità: n. 18/84 del 1.12.1974 (*allegato 3*) e n. 11/85 del 21.10.1985 (*allegato 4*).

5) *...ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica ...*

Non si rende necessario allegare il certificato di destinazione urbanistica.

6) *...ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento ...*

Dati catastali

Dall'esame dell'atto di provenienza e delle visure catastali risultano i seguenti dati di identificazione del bene pignorato.

N.C.E.U.: Comune di Suzzara – Via Riccardo Lombardi, 28 – Foglio 48

- particella n° 54 sub. 35 – Cat. A/2 – Classe 1 – 5 vani – Rendita € 296,96;

- particella n° 54 sub. 4 – Cat. C/6 – Classe U – 12 mq – Rendita € 13,63

Segnalazione difformità

Dall'esame degli ultimi elaborati depositati presso il Comune di Suzzara visionati con richiesta di accesso agli atti del 03.03.2011, da quanto rilevato durante il sopralluogo del 16.03.2011 e da quanto riportato nelle schede planimetriche acquisite, si segnala la seguente difformità urbanistica (vedi foto 1):

1) *il tramezzo che divideva il locale ingresso da locale soggiorno è in parte demolito lasciando un muretto di altezza cm 100 . Tale opera può essere oggetto di domanda di sanatoria.*

2) *La porta di accesso al locale ripostiglio dal locale ingresso è stata chiusa e l'accesso ora avviene dal locale cucina. Tale opera può essere oggetto di domanda di sanatoria.*

L'iter autorizzativo prevede la presentazione di apposita Denuncia di Inizio Attività in sanatoria, il pagamento dell'oblazione ai sensi della L. 47/1985 e s.m.i. in misura minima di € 516,46 e la successiva presentazione di variazione catastale al competente ufficio dell'Agenzia del Territorio di Mantova. Il costo stimabile per la redazione della pratica edilizia da parte di professionista abilitato, il pagamento dell'oblazione e degli oneri comunicali e la successiva variazione catastale è pari

ad €1.600,00 (oltre Cassa di Previdenza ed IVA al 20%).

7) ...ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio...

Dalle visure catastali effettuate risulta che al momento del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili.

Intestazione

- [REDACTED] nato [REDACTED] c.f. [REDACTED], proprietà superficiaria 1/2 in regime di separazione dei beni
- [REDACTED] nata a [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietà superficiaria 1/2 in regime di separazione dei beni

Essendo la proprietà esclusivamente superficiaria, nelle visure compare il Comune di Suzzara quale proprietario del terreno.

8) ...a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione...

Dall'esame della relazione ventennale allegata all'atto di pignoramento e dall'aggiornamento delle visure effettuate alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mantova in data 2.05.2011, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni a carico degli intestatari.

- Al ventennio gli immobili in oggetto erano di proprietà superficiaria del Sig. [REDACTED] nato [REDACTED]
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 1/08/2002 – registro particolare 2376 registro generale 10130 con atto di compravendita a ministero del Notaio Alfredo Plantamura in data 29.07.2002 n. 55.859 di repertorio, *tale atto riporta gli estremi di una convenzione urbanistica e gli estremi di una rinuncia alla prelazione da parte del Comune di Suzzara;*
- ISCRIZIONE CONTRO per ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Mantova in data 01.08.2002 ai nn. 10.145/2.376 per complessivi Euro 131.700,00 a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.P.A.;
- ISCRIZIONE CONTRO del 13.11.2003 – registro particolare 3881 registro generale 16289 Pubblico Ufficiale Servizio Riscossione Tributi della Provincia di Mantova repertorio 542/3 del 13.11.2003 ipoteca legale derivante da iscrizione ipotecaria ai sensi dell'art. 77 D.P.R. 602/73 e CANCELLAZIONE TOTALE

con annotazione n. 577 del 16.03.2004;

- ISCRIZIONE CONTRO per ipoteca legale iscritta a Mantova il 09.08.2005 ai nn. 12.732/3.277, per complessivi Euro 104.786,05 a favore di UNIRISCOSSIONI S.p.A. – servizio riscossione tributi della Provincia di Mantova, *gravante la sola quota di proprietà superficiaria pari ad 1 / 2 dei beni del Sig. [REDACTED]*
- ISCRIZIONE CONTRO per ipoteca legale iscritta a Mantova il 23.05.2008 ai nn. 7.455/1.678 per complessivi Euro 9.393,48 a favore di Equitalia Nomos S.p.A., *gravante la sola quota di proprietà superficiaria pari ad 1 / 2 dei beni del Sig. [REDACTED]*
- TRASCRIZIONE pregiudizievole per convenzione urbanistica per la costituzione e concessione di aree comunali in diritto di superficie stipulata con il Comune di Suzzara con atto Notaio Alfonso Domina in data 25.05.1983 n. 102.587/11.893 di rep., registrata a Suzzara il 01.06.1983 al n. 777;
- TRASCRIZIONE CONTRO per pignoramento trascritto presso l’Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Mantova in data 24.09.2010 ai nn. 12.211/7.332 a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.P.A.;

Si segnala che nell’aggiornamento dell’ispezione ipotecaria in data 2.05.2011 e allegata alla presente non risultano ulteriori trascrizioni.

Per quanto riguarda l’ispezione ipotecaria a nome [REDACTED] si segnala che la trascrizione del pignoramento è avvenuta sulla scheda a nome [REDACTED].

10) ...a determinare il valore degli immobili pignorati...

Consistenza dell’immobile

La superficie commerciale dell’unità immobiliare è stata calcolata utilizzando i seguenti parametri:

- 100% superficie dei locali adibiti a residenza;
- 50% superficie dei locali non residenziali (cantina, dispense, autorimesse);
- 30% accessori esterni (portici, balconi, ecc.);

L’edificio ha una superficie commerciale pari a mq. 107,00, oltre alla quota indivisa delle parti comuni.

Critério di stima

Lo scrivente in sede di stima si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione, in particolare nello stimare il valore dei fabbricati è stato applicato il Metodo del Mercato considerando l'età, la qualità, l'ubicazione, la possibilità edificatoria, il livello di utilizzazione e di manutenzione dei beni così come evidenziati dal loro stato attuale e la vita residua. E' stata quindi effettuata una indagine sul mercato immobiliare delle zone interessate.

Stima

Tenuto buona nota di quanto rilevato durante il sopralluogo, del contesto in cui è ubicato il bene e di tutte le condizioni che per norma e per buona tecnica estimativa concorrono alla determinazione del valore, preso al 100% la superficie commerciale dell'abitazione per un totale di mq 107,00, si moltiplica tale superficie per 900,00 €/mq determinando un valore di € 96.300,00.

Lo scrivente perito stima che il più probabile valore di mercato per l'intera proprietà superficiaria in oggetto sia quindi **€ 95.000,00 (euro novantacinquemila/00)**.

10) ...a formare lotti per gruppi omogenei...

Ritiene il sottoscritto estimatore che la vendita deve avvenire in un unico lotto.

11) ...ad accertare lo stato di possesso del bene...

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo è occupato dai proprietari. Dall'esame dell'atto di provenienza a ministero Notaio Alfredo Plantamura emerge che è compresa nella proprietà la quota proporzionale delle parti comuni del fabbricato alle quali le unità in oggetto partecipano per millesimi 47,9006 quanto al fabbricato e per millesimi 26,9682 quanto all'area.

12) ...ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa...

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità ed alla data del sopralluogo risultano occupati dai proprietari.

13) ...ad allegare le planimetrie degli immobili ...

Si allegano alla presente n. 2 planimetrie catastali (*allegati 5 e 6*) e n. 14 riprese fotografiche effettuate in data 16.03.2011 (*allegato 7*).

14) ...ad allegare l'attestato di certificazione energetica...

Si allega alla presente attestato di certificazione energetica a firma del sottoscritto in qualità di soggetto certificatore. Copia dell'attestazione è stata depositata presso il Comune di Suzzara come disposto dalla normativa vigente (*allegato 8*).

15) ...a depositare una separata e succinta descrizione del lotto...

Si allega alla presente separata e succinta descrizione del lotto.

d) ALLEGATI

1) – 4) copia concessioni edilizie e permessi di abitabilità;

5) – 6) planimetrie catastali;

7) documentazione fotografica;

8) certificazione energetica;

9) descrizione del lotto;

10) estratto di mappa;

11) visure catastali;

12) aggiornamento ispezioni ipotecarie

13) cd – rom

Castellucchio, li 06 maggio 2011

Il Perito

(Dr. Arch. Luca Stevanin)