

TRIBUNALE DI MANTOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N 53/2016 GE dott. Marco Benatti

4° VENDITA

promossa da: DOBANK SPA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

AVVISO DI FISSAZIONE DI VENDITA IMMOBILIARE

Il professionista delegato Avv Sara Zaniboni

VISTO

Il provvedimento in data 16 novembre 2017 con il quale il Giudice dell'Esecuzione lo ha delegato, ai sensi dell'art. 591 bis cpc, al compimento delle operazioni di vendita degli immobili inerenti all'Esecuzione in epigrafe,

DA' AVVISO

Che il **giorno 7 febbraio 2019** alle ore 17,00 e seguenti, presso la sala delle Aste di Mantova presso la sede IVG di Mantova in San Giorgio di Mantova (MN) via Primo Maggio n. 3, avrà luogo la vendita senza incanto di cui all'art. 570 e segg c.p.c. degli immobili sottodescritti:

DESCRIZIONE DEI BENI

Lotto 1 N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Medole (MN) - località Crocevia - mapp.li 188-190-192, con accorpato tratto strada mapp. 194 in ragione di 660/1000

Lotto N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Medole (MN) - località Crocevia - mapp.li 92-117, con accorpato tratto strada mapp. 194 in ragione di 110/1000

Lotto N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Medole (MN) - località Crocevia - mapp.li 94-120, con accorpato tratto strada mapp. 194 in ragione di 230/1000

LOTTO N. 1

Oggetto dell'esecuzione e della vendita.

Il diritto di **piena proprietà** (quota 1/1) di un LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE SOGGETTO A PIANO DI LOTTIZZAZIONE CON ACCORPATA QUOTA PARTE DI STRADA COMUNE, sito in località Crocevia di Medole, nell'area per artigianato-industria-commercio con vendita lotti a libero mercato.

Si trova nell'area di 29.171,00 mq pignorata all'esecutato, la quale ricade nel comparto **** Omissis **** di 204.167,00 mq complessivi; ad oggi solo parzialmente urbanizzati. Considerata la conformazione dell'area pignorata si formano tre Lotti di vendita.

Il Lotto 1 è formato da un terreno di 16.379,00 mq (mapp. 188-190-192 fg. 10), con accorpata la quota di 660/1000 della strada comune di 4.403,00 mq (mapp. 194 fg. 10).

Il Lotto 1 si trova all'estremità nord-est del P.L., in adiacenza alla ex S.S. Goitese e in confine con terreno agricolo di Guidizzolo. Ad esso si accede partendo dall'entrata ovest sulla strada per Medole.

Allo stato attuale le opere di urbanizzazione del P.L. sono solo parzialmente realizzate e solo nella rotonda di accesso e nella zona nord del comparto. Tutto il resto dei lavori, che riguardano gran parte del P.L. compresa tutta l'area pignorata e la controstrada della ex statale, risultano non ancora iniziati. Nell'area pignorata risulta essere stata eseguita attività estrattiva, come da Convenzione 01/10/2010. I lavori di urbanizzazione sono regolati dalla Convenzione Urbanistica 05-03-2009 notaio Fabrizio Rossi, sottoscritta dall'esecutato insieme ad altre due società; in particolare, a garanzia delle opere di urbanizzazione, l'esecutato forniva polizza fideiussoria 23-02-2009 Coface Assicurazioni per un importo di 256.725,00 € e le altre due società fornivano polizze fideiussorie da 836.325,00 € e da 481.950,00 €, per un importo totale di 1.575.000,00 €.

La vendita dell'immobile risulta SOGGETTA AD IVA.

Il bene di cui al lotto 1 reca i seguenti identificativi catastali al Catasto Terreni del Comune di Medole:

- foglio 10 particella 188, qualità seminativo irriguo, classe 4, superficie ha are ca 00 01 77, reddito domenicale 1,14, reddito agrario 1,23;
- foglio 10 particella 190, qualità seminativo irriguo, classe 4, superficie ha are ca 00 22 58, reddito domenicale 14,58, reddito agrario 15,74;
- foglio 10 particella 192, qualità seminativo irriguo, classe 4, superficie ha are ca 01 39 44, reddito domenicale 90,02, reddito agrario 97,22;

e quota parte di 660/1000 come bene comune del terreno - foglio 10 particella 194, qualità seminativo irriguo, classe 4, superficie ha are ca 00 44 03, reddito domenicale 28,42, reddito agrario 30,7;

Infatti il perito nella formazione del Lotto 1, all'area edificabile mapp.li 188-190-192 accorpa il mapp. 194 come bene comune nella quota parte di 660/1000

Confini in senso orario da nord: mapp. 189, mapp. 191, mapp. 193, mapp. 195, stradello fg. Guidizzolo, mapp. 87, mapp. 94, mapp. 123, mapp. 118, mapp. 93, mapp. 92, mapp. 91, mapp. 116, mapp. 115, mapp. 121, mapp. 88, mapp. 186 e di nuovo mapp. 189.

Allo stato attuale le opere di urbanizzazione del P.L. si presentano realizzate solo in parte e solo nella rotonda di accesso e nella zona nord del Comparto. Tutto il resto dei lavori, che riguardano gran parte del P.L., compresa tutta l'area pignorata e la controstrada della ex statale, risultano non ancora iniziati.

Allo stato attuale l'ufficio tecnico comunale segnala che a seguito di attività estrattiva dell'esecutato, come da convenzione 01/10/2010 con fidejussione da 20.130,50 €, risultano estratti 19.690,30 mc di inerti per un importo pari a 22.027,45 € di oneri non ancora versati e comunque superiori alla garanzia. Inoltre, il medesimo ufficio tecnico comunale, segnala difficoltà per l'incasso Imu e Tasi degli ultimi anni.

Sussistono obblighi futuri derivanti dalla convenzione urbanistica sottoscritta e della polizza fidejussoria fornita dall'esecutato.

L'esecutato, insieme tutti i proprietari del **** Omissis ****, risulta impegnato nella realizzazione delle strade e delle urbanizzazioni che costituiscono un bene comune da collaudare e da cedere al Comune di Medole, come da convenzione urbanistica 05/03/2009.

La convenzione urbanistica 05/03/2009 stipulata insieme agli altri proprietari del **** Omissis **** prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione di seguito sinteticamente elencate:

- a- Rete stradale;
- b- Rete fognaria;
- c- Rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- d- Rete di illuminazione pubblica;
- e- Rete di distribuzione della linea telefonica;
- f- Rete di distribuzione del gas;
- g- Rete acquedotto;
- h- Parcheggi, spazi attrezzati ed affini.

Il tutto conformemente all'atto unilaterale d'obbligo 08/02/2006:

- Realizzare la rotatoria d'innesto con la via per Medole entro 12 mesi dalla convenzione;
- Realizzare entro 4 anni dalla convenzione tutte le opere di urbanizzazione primaria quali fognature nere, fognature bianche, rete acquedotto, rete gas-metano, rete Enel, rete illuminazione e rete telefonica;
- Realizzare entro 8 anni dalla convenzione tutte le opere di finitura quali marciapiedi, sistemazione aree standards e asfaltatura.

Allo stato attuale le opere di urbanizzazione del P.L. sono realizzate parzialmente e solo nella rotonda di accesso e nella zona nord del Comparto. Tutto il resto dei lavori, che riguarda gran parte del P.L., tutta l'area pignorata e la controstrada della ex statale, risulta non ancora iniziato.



Oltre a tre ipoteche giudiziali risulta iscritta infatti la Convenzione Edilizia derivante da Convenzione Edilizia Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 30/03/2009 Reg. gen. 1588 - Reg. part. 964 Importo: € 0,00 A favore di **** Omissis **** Contro **** Omissis **** Note: Registrazione della Convenzione Urbanistica necessaria per realizzare l'intervento di lottizzazione.

Vendita soggetta a IVA

Stato di occupazione, Normativa Urbanistica e Regolarità edilizia.

L'immobile risulta libero.

Come da Certificato di Destinazione Urbanistica i terreni pignorati corrispondono a quanto segue:

- Mapp.li 92-94-117-120 fg. 10: ZONA PE - Piano attuativo in corso di esecuzione **** Omissis **** (approvazione delibera C.C. 04/03/2008 n. 12 destinazione produttiva e commerciale) - Zona a vulnerabilità estremamente elevata;
- Mapp.li 188-190-192 fg. 10: ZONA PE - Piano attuativo in corso di esecuzione **** Omissis **** (approvazione delibera C.C. 04/03/2008 n. 12 destinazione produttiva e commerciale) - Zona a vulnerabilità estremamente elevata e in parte fascia di rispetto stradale 30,00 mt;
- Mapp. 194 fg. 10: ZONA PE - Piano attuativo in corso di esecuzione **** Omissis **** (approvazione delibera C.C. 04/03/2008 n. 12 destinazione produttiva e commerciale) - Zona a vulnerabilità estremamente elevata, in parte fascia di rispetto stradale 30,00 mt, in parte fascia di rispetto del reticolo idrico, in parte fattibilità geologica con gravi limitazioni classe 4.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. I lavori di trasformazione del territorio da terreno agricolo ad area edificabile, limitatamente al comparto **** Omissis ****, corrispondono ai lavori di urbanizzazione (strade, parcheggi, standards ed affini) autorizzati dai seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire 148/06 del 21/04/2009 per l'Esecuzione del Piano di Lottizzazione;
- Permesso di Costruire 55/08 del 21/04/2009 per l'Esecuzione delle Opere di Urbanizzazione;
- Comunicazione di Inizio dei Lavori P.C. 55/08 in data 28/09/2009, con prot. 6166 del 24/09/2009;
- Permesso di Costruire 94/09 del 05/10/2010, in Variante alla P.E. 55/08;
- Permesso di Costruire 52/11 del 16703/2012, in Variante alla P.E. 94/09.

Ai titoli abilitativi si accompagnano la Convenzione Urbanistica 05/03/2009 Notaio Fabrizio Rossi e la Convenzione per Attività Estrattiva 01/10/2010 Comune di Medole, con relative polizze fidejussorie. Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

L'esecutato, insieme a tutti i proprietari dei terreni compresi nel **** Omissis ****, risulta impegnato nella realizzazione delle strade e delle urbanizzazioni che costituiscono un bene comune da collaudare e da cedere al Comune di Medole, come da convenzione urbanistica 05/03/2009.

Sussistono obblighi futuri derivanti dalla convenzione urbanistica sottoscritta e dalla polizza fidejussoria fornita dall'esecutato

LOTTO N. 2

Oggetto dell'esecuzione e della vendita.

Il diritto di **piena proprietà** (quota 1/1) di un LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE SOGGETTO A PIANO DI LOTTIZZAZIONE CON ACCORPATA QUOTA PARTE DI STRADA COMUNE, sito in località Crocevia di Medole, nell'area per artigianato-industria-commercio con vendita lotti a libero mercato.

Si trova nell'area di 29.171,00 mq pignorata all'esecutato, la quale ricade nel comparto **** Omissis **** di 204.167,00 mq complessivi; ad oggi solo parzialmente urbanizzati.

Considerata la conformazione dell'area pignorata si formano tre Lotti di vendita.

Il Lotto 2 è formato da un terreno di 2.655,00 mq (mapp. 92-117 fg. 10), con accorpata la quota di 110/1000 della strada comune di 4.403,00 mq (mapp. 194 fg. 10).

Il Lotto 2 si trova all'estremità est del P.L., in confine con terreno agricolo di Guidizzolo. Ad esso si accede partendo dall'entrata ovest sulla strada per Medole.

Allo stato attuale le opere di urbanizzazione del P.L. sono solo parzialmente realizzate e solo nella rotonda di accesso e nella zona nord del comparto. Tutto il resto dei lavori, che riguardano gran

parte del P.L. compresa tutta l'area pignorata e la controstrada della ex statale, risultano non ancora iniziati.

Nell'area pignorata risulta essere stata eseguita attività estrattiva, come da Convenzione 01/10/2010.

I lavori di urbanizzazione sono regolati dalla Convenzione Urbanistica 05-03-2009 notaio Fabrizio Rossi, sottoscritta dall'esecutato insieme ad altre due società; in particolare, a garanzia delle opere di urbanizzazione, l'esecutato forniva polizza fideiussoria 23-02-2009 Coface Assicurazioni per un importo di 256.725,00 € e le altre due società fornivano polizze fideiussorie da 836.325,00 € e da 481.950,00 €, per un importo totale di 1.575.000,00 €.

La vendita dell'immobile risulta SOGGETTA AD IVA.

Il bene di cui al lotto 1 reca i seguenti identificativi catastali al Catasto Terreni del Comune di Medole:

- foglio 10 particella 92, qualità seminativo irriguo, classe 4, superficie ha are ca 00 25 74, reddito domenicale 16,62, reddito agrario 17,95;

- foglio 10 particella 117, qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie ha are ca 00 00 81, reddito domenicale 0,75, reddito agrario 0,61;

e quota parte di 110/1000 come bene comune del terreno - foglio 10 particella 194, qualità seminativo irriguo, classe 4, superficie ha are ca 00 44 03, reddito domenicale 28,42, reddito agrario 30,7;

Infatti il perito nella formazione del Lotto 2, all'area edificabile mapp.li 92-117 accorpa il mapp. 194 come bene comune nella quota parte di 110/1000

Confini in senso orario da nord: mapp. 195, stradello fg. Guidizzolo, mapp. 87, mapp. 94, mapp. 123, mapp. 118, mapp. 93, mapp. 116, mapp. 91, mapp. 115, mapp. 121, mapp. 125, mapp. 88, mapp. 192 e di nuovo mapp. 195.

Allo stato attuale le opere di urbanizzazione del P.L. si presentano realizzate solo in parte e solo nella rotonda di accesso e nella zona nord del Comparto. Tutto il resto dei lavori, che riguardano gran parte del P.L., compresa tutta l'area pignorata e la controstrada della ex statale, risultano non ancora iniziati.

Allo stato attuale l'ufficio tecnico comunale segnala che a seguito di attività estrattiva dell'esecutato, come da convenzione 01/10/2010 con fidejussione da 20.130,50 €, risultano estratti 19.690,30 mc di inerti per un importo pari a 22.027,45 € di oneri non ancora versati e comunque superiori alla garanzia. Inoltre, il medesimo ufficio tecnico comunale, segnala difficoltà per l'incasso Imu e Tasi degli ultimi anni.

Restano obblighi futuri derivanti dalla convenzione urbanistica sottoscritta e dalla polizza fidejussoria fornita dall'esecutato

L'esecutato, insieme tutti i proprietari del **** Omissis ****, risulta impegnato nella realizzazione delle strade e delle urbanizzazioni che costituiscono un bene comune da collaudare e da cedere al Comune di Medole, come da convenzione urbanistica 05/03/2009

La convenzione urbanistica 05/03/2009 stipulata insieme agli altri proprietari del **** Omissis **** prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione di seguito sinteticamente elencate:

- a- Rete stradale;
- b- Rete fognaria;
- c- Rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- d- Rete di illuminazione pubblica;
- e- Rete di distribuzione della linea telefonica;
- f- Rete di distribuzione del gas;
- g- Rete acquedotto;
- h- Parcheggi, spazi attrezzati ed affini.

Il tutto conformemente all'atto unilaterale d'obbligo 08/02/2006:

- Realizzare la rotatoria d'innesto con la via per Medole entro 12 mesi dalla convenzione;



- Realizzare entro 4 anni dalla convenzione tutte le opere di urbanizzazione primaria quali fognature nere, fognature bianche, rete acquedotto, rete gas-metano, rete Enel, rete illuminazione e rete telefonica;

- Realizzare entro 8 anni dalla convenzione tutte le opere di finitura quali marciapiedi, sistemazione aree standards e asfaltatura.

Allo stato attuale le opere di urbanizzazione del P.L. sono realizzate parzialmente e solo nella rotonda di accesso e nella zona nord del Comparto. Tutto il resto dei lavori, che riguarda gran parte del P.L., tutta l'area pignorata e la controstrada della ex statale, risulta non ancora iniziato.

Oltre a tre ipoteche giudiziali risulta iscritta infatti la Convenzione Edilizia derivante da Convenzione Edilizia Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 30/03/2009 Reg. gen. 1588 - Reg. part. 964 Importo: € 0,00 A favore di **** Omissis **** Contro **** Omissis **** Note: Registrazione della Convenzione Urbanistica necessaria per realizzare l'intervento di lottizzazione.

Vendita soggetta a IVA

Stato di occupazione, Normativa Urbanistica e Regolarità edilizia.

L'immobile risulta libero.

Come da Certificato di Destinazione Urbanistica i terreni pignorati corrispondono a quanto segue:

- Mapp.li 92-94-117-120 fg. 10: ZONA PE - Piano attuativo in corso di esecuzione **** Omissis **** (approvazione delibera C.C. 04/03/2008 n. 12 destinazione produttiva e commerciale) - Zona a vulnerabilità estremamente elevata;

- Mapp.li 188-190-192 fg. 10: ZONA PE - Piano attuativo in corso di esecuzione **** Omissis **** (approvazione delibera C.C. 04/03/2008 n. 12 destinazione produttiva e commerciale) - Zona a vulnerabilità estremamente elevata e in parte fascia di rispetto stradale 30,00 mt;

- Mapp. 194 fg. 10: ZONA PE - Piano attuativo in corso di esecuzione **** Omissis **** (approvazione delibera C.C. 04/03/2008 n. 12 destinazione produttiva e commerciale) - Zona a vulnerabilità estremamente elevata, in parte fascia di rispetto stradale 30,00 mt, in parte fascia di rispetto del reticolo idrico, in parte fattibilità geologica con gravi limitazioni classe 4.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

I lavori di trasformazione del territorio da terreno agricolo ad area edificabile, limitatamente al comparto **** Omissis ****, corrispondono ai lavori di urbanizzazione (strade, parcheggi, standards ed affini) autorizzati dai seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire 148/06 del 21/04/2009 per l'Esecuzione del Piano di Lottizzazione;
- Permesso di Costruire 55/08 del 21/04/2009 per l'Esecuzione delle Opere di Urbanizzazione;
- Comunicazione di Inizio dei Lavori P.C. 55/08 in data 28/09/2009, con prot. 6166 del 24/09/2009;
- Permesso di Costruire 94/09 del 05/10/2010, in Variante alla P.E. 55/08;
- Permesso di Costruire 52/11 del 16703/2012, in Variante alla P.E. 94/09.

Ai titoli abilitativi si accompagnano la Convenzione Urbanistica 05/03/2009 Notaio Fabrizio Rossi e la Convenzione per Attività Estrattiva 01/10/2010 Comune di Medole, con relative polizze fidejussorie.

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

L'esecutato, insieme a tutti i proprietari dei terreni compresi nel **** Omissis ****, risulta impegnato nella realizzazione delle strade e delle urbanizzazioni che costituiscono un bene comune da collaudare e da cedere al Comune di Medole, come da convenzione urbanistica 05/03/2009.

Restano obblighi futuri derivanti dalla convenzione urbanistica sottoscritta e dalla polizza fidejussoria fornita dall'esecutato.

LOTTO N. 3

Oggetto dell'esecuzione e della vendita.

Il diritto di **piena proprietà** (quota 1/1) di un LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE SOGGETTO A PIANO DI LOTTIZZAZIONE CON ACCORPATA QUOTA PARTE DI STRADA COMUNE,



sito in località Crocevia di Medole, nell'area per artigianato-industria-commercio con vendita lotti a libero mercato.

Si trova nell'area di 29.171,00 mq pignorata all'esecutato, la quale ricade nel comparto **** Omissis **** di 204.167,00 mq complessivi; ad oggi solo parzialmente urbanizzati.

Considerata la conformazione dell'area pignorata si formano tre Lotti di vendita.

Il Lotto 3 è formato da un terreno di 5.734,00 mq (mapp. 94-120 fg. 10), con accorpata la quota di 230/1000 della strada comune di 4.403,00 mq (mapp. 194 fg. 10).

Il Lotto 3 si trova all'estremità sud-est del P.L., in confine con terreno agricolo di Guidizzolo. Ad esso si accede partendo dall'entrata ovest sulla strada per Medole.

Allo stato attuale le opere di urbanizzazione del P.L. sono solo parzialmente realizzate e solo nella rotonda di accesso e nella zona nord del comparto. Tutto il resto dei lavori, che riguardano gran parte del P.L. compresa tutta l'area pignorata e la controstrada della ex statale, risultano non ancora iniziati.

Nell'area pignorata risulta essere stata eseguita attività estrattiva, come da Convenzione 01/10/2010.

I lavori di urbanizzazione sono regolati dalla Convenzione Urbanistica 05-03-2009 notaio Fabrizio Rossi, sottoscritta dall'esecutato insieme ad altre due società; in particolare, a garanzia delle opere di urbanizzazione, l'esecutato forniva polizza fidejussoria 23-02-2009 Coface Assicurazioni per un importo di 256.725,00 € e le altre due società fornivano polizze fidejussorie da 836.325,00 € e da 481.950,00 €, per un importo totale di 1.575.000,00 €.

La vendita dell'immobile risulta SOGGETTA AD IVA.

Il bene di cui al lotto 1 reca i seguenti identificativi catastali al Catasto Terreni del Comune di Medole:

- foglio 10 particella 94, qualità seminativo irriguo, classe 4, superficie ha are ca 00 56 16, reddito domenicale 36,26, reddito agrario 39,16;

- foglio 10 particella 120, qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie ha are ca 00 01 18, reddito domenicale 1,1, reddito agrario 0,88;

e quota parte di 230/1000 come bene comune del terreno - foglio 10 particella 194, qualità seminativo irriguo, classe 4, superficie ha are ca 00 44 03, reddito domenicale 28,42, reddito agrario 30,7;

Infatti il perito nella formazione del Lotto 3, all'area edificabile mapp.li 94-120 accorpa il mapp. 194 come bene comune nella quota parte di 230/1000

Confini in senso orario da nord: mapp. 195, stradello fg. Guidizzolo, mapp. 87, mapp. 95, mapp. 119, mapp. 123, mapp. 116, mapp. 93, mapp. 92, mapp. 91, mapp. 115, mapp. 121, mapp. 125, mapp. 88, mapp. 192 e di nuovo mapp. 195.

Allo stato attuale le opere di urbanizzazione del P.L. si presentano realizzate solo in parte e solo nella rotonda di accesso e nella zona nord del Comparto. Tutto il resto dei lavori, che riguardano gran parte del P.L., compresa tutta l'area pignorata e la controstrada della ex statale, risultano non ancora iniziati.

Allo stato attuale l'ufficio tecnico comunale segnala che a seguito di attività estrattiva dell'esecutato, come da convenzione 01/10/2010 con fidejussione da 20.130,50 €, risultano estratti 19.690,30 mc di inerti per un importo pari a 22.027,45 € di oneri non ancora versati e comunque superiori alla garanzia. Inoltre, il medesimo ufficio tecnico comunale, segnala difficoltà per l'incasso Imu e Tasi degli ultimi anni.

Restano obblighi futuri derivanti dalla convenzione urbanistica sottoscritta e dalla polizza fidejussoria fornita dall'esecutato

L'esecutato, insieme tutti i proprietari del **** Omissis ****, risulta impegnato nella realizzazione delle strade e delle urbanizzazioni che costituiscono un bene comune da collaudare e da cedere al Comune di Medole, come da convenzione urbanistica 05/03/2009.

La convenzione urbanistica 05/03/2009 stipulata insieme agli altri proprietari del **** Omissis **** prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione di seguito sinteticamente elencate:

- a- Rete stradale;
- b- Rete fognaria;
- c- Rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- d- Rete di illuminazione pubblica;
- e- Rete di distribuzione della linea telefonica;
- f- Rete di distribuzione del gas;
- g- Rete acquedotto;
- h- Parcheggi, spazi attrezzati ed affini.



Il tutto conformemente all'atto unilaterale d'obbligo 08/02/2006:

- Realizzare la rotatoria d'innesto con la via per Medole entro 12 mesi dalla convenzione;
- Realizzare entro 4 anni dalla convenzione tutte le opere di urbanizzazione primaria quali fognature nere, fognature bianche, rete acquedotto, rete gas-metano, rete Enel, rete illuminazione e rete telefonica;
- Realizzare entro 8 anni dalla convenzione tutte le opere di finitura quali marciapiedi, sistemazione aree standards e asfaltatura.

Allo stato attuale le opere di urbanizzazione del P.L. sono realizzate parzialmente e solo nella rotonda di accesso e nella zona nord del Comparto. Tutto il resto dei lavori, che riguarda gran parte del P.L., tutta l'area pignorata e la controstrada della ex statale, risulta non ancora iniziato.

Oltre a tre ipoteche giudiziali risulta iscritta infatti la Convenzione Edilizia derivante da Convenzione Edilizia Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 30/03/2009 Reg. gen. 1588 - Reg. part. 964 Importo: € 0,00 A favore di **** Omissis **** Contro **** Omissis **** Note: Registrazione della Convenzione Urbanistica necessaria per realizzare l'intervento di lottizzazione.

Vendita soggetta a IVA

Stato di occupazione, Normativa Urbanistica e Regolarità edilizia.

L'immobile risulta libero.

Come da Certificato di Destinazione Urbanistica i terreni pignorati corrispondono a quanto segue:

- Mapp.li 92-94-117-120 fg. 10: ZONA PE - Piano attuativo in corso di esecuzione **** Omissis **** (approvazione delibera C.C. 04/03/2008 n. 12 destinazione produttiva e commerciale) - Zona a vulnerabilità estremamente elevata;
- Mapp.li 188-190-192 fg. 10: ZONA PE - Piano attuativo in corso di esecuzione **** Omissis **** (approvazione delibera C.C. 04/03/2008 n. 12 destinazione produttiva e commerciale) - Zona a vulnerabilità estremamente elevata e in parte fascia di rispetto stradale 30,00 mt;
- Mapp. 194 fg. 10: ZONA PE - Piano attuativo in corso di esecuzione **** Omissis **** (approvazione delibera C.C. 04/03/2008 n. 12 destinazione produttiva e commerciale) - Zona a vulnerabilità estremamente elevata, in parte fascia di rispetto stradale 30,00 mt, in parte fascia di rispetto del reticolo idrico, in parte fattibilità geologica con gravi limitazioni classe 4. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

I lavori di trasformazione del territorio da terreno agricolo ad area edificabile, limitatamente al comparto **** Omissis ****, corrispondono ai lavori di urbanizzazione (strade, parcheggi, standards ed affini) autorizzati dai seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire 148/06 del 21/04/2009 per l'Esecuzione del Piano di Lottizzazione;
- Permesso di Costruire 55/08 del 21/04/2009 per l'Esecuzione delle Opere di Urbanizzazione;
- Comunicazione di Inizio dei Lavori P.C. 55/08 in data 28/09/2009, con prot. 6166 del 24/09/2009;
- Permesso di Costruire 94/09 del 05/10/2010, in Variante alla P.E. 55/08;
- Permesso di Costruire 52/11 del 16703/2012, in Variante alla P.E. 94/09.

Ai titoli abilitativi si accompagnano la Convenzione Urbanistica 05/03/2009 Notaio Fabrizio Rossi e la Convenzione per Attività Estrattiva 01/10/2010 Comune di Medole, con relative polizze fidejussorie.

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.



L'esecutato, insieme a tutti i proprietari dei terreni compresi nel **** Omissis ****, risulta impegnato nella realizzazione delle strade e delle urbanizzazioni che costituiscono un bene comune da collaudare e da cedere al Comune di Medole, come da convenzione urbanistica 05/03/2009. Restano gli obblighi futuri derivanti dalla convenzione urbanistica sottoscritta e dalla polizza fidejussoria fornita dall'esecutato.

Per una più completa descrizione dei beni costituenti i Lotti 1,2, e 3 oggetto della presente vendita si rinvia alla relazione di stima allegata agli atti della procedura, tra cui l'ordinanza di vendita, ed inseriti sulla rete internet agli indirizzi dei siti: www.asteimmobili.it e www.astegiudiziarie.it, www.entitribunali.kataweb.it, nonché sul Portale delle vendite pubbliche ai sensi art. 490, comma 1, cpc. e sulla Gazzetta di Mantova

Con riguardo agli immobili, si sottolinea infine quanto segue:

-Dal punto di vista edilizio, nei casi contemplati dagli artt. 30 e ss. del Testo Unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6/06/2001, n. 380, tali da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato Testo Unico, e nei casi previsti dagli artt. 17 e 40 della legge 28/02/1985, n. 47 e successive modificazioni, tali da determinare le nullità di cui, rispettivamente, ai commi 1 e 2 dei citati articoli, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40 L. 47/1985 come integrato e modificato dall'art. 46, comma 5, del citato Testo Unico e di cui all'art. 40, comma 6, della legge 47/1985, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 gg dalla notifica del decreto di trasferimento;

-Ai sensi della vigente normativa in materia di efficienza energetica degli edifici di Regione Lombardia (D.D.U.O. 30/07/2015 n. 6480 e D.D.U.O. 18/01/2016 n. 224) non si rende necessaria l'allegazione dell'Attestato di prestazione energetica.

MODALITA' DI OFFERTA E DI VENDITA (VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA)

La vendita senza incanto degli immobili pignorati avverrà alle seguenti condizioni:

LOTTO 1

Prezzo base € 148.407,74

Offerta Minima € 111.305,80 (inferiore in misura non superiore al 25% del prezzo base);

LOTTO 2

Prezzo base € 19.199,11

Offerta Minima € 14.399,33 (inferiore in misura non superiore al 25% del prezzo base);

LOTTO 3

Prezzo base € 31.064,30

Offerta Minima € 23.298,23 (inferiore in misura non superiore al 25% del prezzo base);

1) Le offerte di acquisto potranno essere presentate **entro le ore 12 del del 4.2.2019**, a pena di inefficacia dell'offerta, alternativamente:

- **in via telematica** in conformità a quanto stabilito dagli art. 12 e ss del DM 26.2.2015 n. 32 e depositate secondo le indicazioni riportate nel "manuale utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia. Ai sensi dell'art. 571 cpc l'offerta telematica dovrà essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art 579 u.c. cpc.

- **in forma cartacea** mediante deposito di offerta sottoscritta presso la SALA DELLE ASTE DI MANTOVA, presso la Sede dell'I.V.G. di Mantova, in San Giorgio di Mantova, Via Primo Maggio 3, dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 12,00 ove saranno ricevute dal personale addetto a tale operazione. Sulla busta chiusa dovrà essere indicato esclusivamente il nome



di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dell'offerente), la data della vendita e il numero della procedura.

2) Sia l'offerta telematica che l'offerta in formato cartaceo, in bollo come per legge, dovranno contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è una persona giuridica, nella stessa deve essere indicata la denominazione e ragione sociale, la partiva iva, i dati identificativi del legale rappresentante;

b) l'indicazione del numero e anno dell'esecuzione, l'indicazione del professionista delegato, la data della vendita, il lotto per il quale si intende partecipare e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto, arrotondato per l'unità di euro

d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione

e) espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima

f) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente nonché del codice fiscale, e l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (o il certificato di stato libero); se l'offerente è coniugato in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, dovrà essere allegata copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge; se l'offerente è società o persona giuridica, all'offerta vanno allegati il certificato o visura del registro delle imprese (o del registro persone giuridiche) risalente a non oltre 20 gg anteriori alla presentazione dell'offerta, attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento di identità del/dei rappresentanti legali, nonché copia dell'eventuale deliberazione assembleare o dell'organo amministrativo che autorizza il soggetto sottoscrittore alla presentazione dell'offerta ed all'acquisto;

g) in caso di avvocato che presenti offerta quale rappresentante volontario dovrà essere allegata, la procura speciale notarile in originale o copia autentica in caso di offerta cartacea e nel caso di offerta telematica secondo le modalità di cui al DM 32 del 2015; in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare deve essere esplicitata la riserva di nomina; in tale ultimo caso, per l'eventualità di aggiudicazione, l'avvocato dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per cui ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

h) Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale ed i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore.

i) nel caso di cittadino di altro Stato, non facente parte della Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità.

l) per la sola offerta cartacea va allegata la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel comune in cui ha sede il Tribunale competente per l'esecuzione; in mancanza ogni comunicazione verrà effettuata presso la cancelleria.



3) All'offerta sia telematica che all'offerta in formato cartaceo deve essere allegata prova del versamento della cauzione che si determina in un importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto. Se l'offerta è depositata in forma cartacea, la cauzione dovrà essere versata mediante deposito di assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato ovvero mediante bonifico bancario sul c/c intestato alla procedura IBAN IT97 X031 2711 5000 0000 0006 948 presso Unipol Banca. Se invece l'offerta è presentata con modalità telematiche la cauzione dovrà essere versata unicamente mediante bonifico bancario sul conto corrente sopra indicato. Se la cauzione è versata mediante bonifico bancario nella domanda dovrà essere indicato il numero di CRO. Si dispone che i bonifici di versamento della cauzione **siano accreditati tre giorni prima** (esclusi sabato, domenica e festivi) del giorno di termine ultimo per la presentazione della domanda affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito.

4) Salvo quanto previsto dall'art. 571 cpc l'offerta presentata è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita o non si colleghi alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara

5) Le buste cartacee saranno aperte unitamente alle offerte telematiche, alla presenza degli offerenti in persona o per delega, o on line, nel giorno e nell'ora indicate nel presente avviso; si precisa che potrà partecipare fisicamente l'offerente che avrà proposto domanda in formato cartaceo e potrà partecipare on line che ha proposto l'offerta telematica.

6) Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi quanto disposto nell'ordinanza di vendita.

7) Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

In caso di unica offerta nel corso del primo esperimento di vendita, se il prezzo offerto è inferiore rispetto al "Prezzo base" in misura non superiore ad 1/4 (un quarto), il professionista, qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, potrà disporre che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni, e ciò anche in presenza di istanze di assegnazione. In difetto di tali specifiche circostanze ed in presenza di un'istanza di assegnazione, il bene è assegnato al creditore richiedente. Nel corso delle vendite successive alla prima, di contro, in caso di offerta unica inferiore entro i limiti di 1/4 al prezzo base, si aggiudicherà il bene all'unico offerente in assenza di istanze di assegnazione.

8) Qualora per l'acquisto del medesimo lotto siano state proposte più offerte si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematiche che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al **rilancio minimo in € 5.000,00** (Euro cinquemila/00).

Il termine di tre minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il professionista delegato, disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (così intendendosi, a parità di prezzo, quella che preveda il saldo nel minore tempo possibile ovvero, in subordine, quella a cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base: qualora un creditore abbia proposta istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore; qualora nessun creditore abbia proposta istanza di assegnazione, il bene è aggiudicato al miglior offerente.



9) Le imposte per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura. Ai sensi art. 2, comma 7, D.M. 227/2015, in vigore dal 10/03/2016, 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, nonché gli oneri tributari conseguenti all'acquisto.

10) L'aggiudicatario dovrà versare, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine dallo stesso indicato nella propria offerta, il prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione versata, mediante bonifico sul conto della procedura sopra indicato, a pena di decadenza dell'aggiudicazione; qualora nella procedura fosse presente un credito derivante da mutuo fondiario, l'aggiudicatario provvederà, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine dallo stesso indicato nella propria offerta, a versare direttamente all'Istituto creditore quella parte del prezzo che corrisponde al relativo credito per capitale, interessi, accessori e spese, ai sensi dell'art. 41 commi 4 e 5 del D.Lgs 385/'93, e consegnando al Professionista delegato, entro 10 giorni del pagamento la quietanza di pagamento emessa dal creditore ricevente la somma. Il professionista delegato, a tal proposito, comunicherà all'aggiudicatario quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata direttamente al creditore fondiario, avendo calcolato approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura. Nel caso in cui l'importo del credito fondiario non raggiunga il prezzo di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nella propria offerta, l'eventuale residuo prezzo, dedotta la cauzione, sul conto corrente intestato alla procedura. Nel caso infine in cui l'Istituto creditore non si attivi nei confronti dell'aggiudicatario, quest'ultimo dovrà versare, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nella propria offerta, il saldo di aggiudicazione sul conto corrente intestato alla procedura.

Nello stesso termine (entro 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nella propria offerta), l'aggiudicatario dovrà effettuare, sempre mediante bonifico sul conto corrente della procedura sopra indicato, il deposito delle spese per la registrazione, trascrizione e volturazione del decreto di trasferimento, per il saldo dei compensi del professionista delegato ai sensi il D.M. 227/2015 e degli importi delle cancellazioni : questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura. L'importo di tali esborsi sarà comunicato tempestivamente dal professionista delegato sulla base delle richieste di benefici fiscali svolte dall'aggiudicatario.

L'anticipazione delle spese è provvisoria e sono fatte salve, a seguito di conteggio finale, eventuali successive richieste di integrazione o restituzioni.

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro i termini sopra determinati (entro 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nella propria offerta), il Giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

11) Il pagamento potrà essere effettuato anche fruendo di mutui, ai sensi articolo 585 c.p.c. L'aggiudicatario dovrà comunicare per iscritto al professionista delegato eventuali richieste di ogni beneficio fiscale che ritiene di poter esercitare (ad esempio le agevolazioni per l'acquisto della prima casa o per la piccola proprietà contadina), documentando il proprio diritto. L'aggiudicatario dovrà inoltre dichiarare per iscritto se ritiene di poter effettuare il pagamento del saldo prezzo mediante il perfezionamento di mutui.

12) Gli immobili saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al T.U. di cui al DPR 06/06/2001 n 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o per mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti



alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e di quello precedente non pagate dal debitore per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti e sequestri dei quali sarà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento, a cura e spese della procedura.

13) Il presente avviso di vendita verrà pubblicato ex art. 570 c.p.c. unitamente alla perizia di stima su rete internet sui siti www.asteimmobili.it, www.astegiudiziarie.it e www.entttribunali.kataweb.it, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la formulazione delle offerte e sul portale delle Vendite Pubbliche di cui all'art. 490 comma 1 c.p.c. . Un estratto del presente avviso verrà pubblicato sulla Gazzetta di Mantova.

Nei casi previsti dall'art. 490 c.p.c., se disposto dal Giudice dell'Esecuzione, l'avviso di vendita verrà inserito una o più volte sui quotidiani di informazione locali aventi maggior diffusione nella zona interessata o, quando opportuno, sui quotidiani di informazione nazionale o che sia divulgato con le forme della pubblicità commerciale.

14) In caso negativo delle vendite, per mancanza o inefficacia delle offerte, per intervenuta inadempienza dell'aggiudicatario ai sensi art. 587 c.p.c. o per ogni altra causa, il professionista delegato provvederà a fissare una successiva vendita ai sensi art. 591 c.p.c., previa riduzione fino ad $\frac{1}{4}$ del prezzo base e, dopo il quarto tentativo di vendita andato deserto, alla riduzione del prezzo base della metà rispetto al tentativo precedente;

FATTA AVVERTENZA

Che ai sensi del Reg UE n. 679/2016 (Regolamento Generale sulla Protezione Dati) la raccolta dei dati degli offerenti è lecita in quanto necessaria all'esecuzione di un compito di interesse pubblico o connesso all'esercizio di pubblici poteri di cui è investito il titolare del trattamento (art. 6, lett e).

Che tutte le attività, che a norma degli artt. 571 e 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 lo studio del professionista delegato in Mantova, Piazza 80° Fanteria n. 6. ovvero presso la casa delle Aste presso l'IVG di Mantova in San Giorgio di Mantova (MN) via Primo Maggio 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.

Maggiori informazioni potranno essere acquisite presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Mantova Via Poma 11 e presso il Custode nominato, Sovemo CF PRCFNC50L27A241T, tel 0376/220694 email immobiliaremantova@sovemo.com. Per le richieste di visita dell'immobile si dovrà presentare istanza tramite il portale delle vendite pubbliche

Si avvisa che per la presente procedura il GE ha nominato quale **gestore della vendita telematica** la società Aste Giudiziarie InLinea spa a mezzo del suo portale www.astetelematiche.it

Il deposito telematico del presente atto, ai sensi art. 492, comma 2, cpc, vale anche quale comunicazione/notificazione in cancelleria al debitore esecutato che non ha eletto domicilio.

Mantova lì 13.12.2018

Il Professionista delegato

