

TRIBUNALE DI PARMA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 298/2010 R.G. ESECUZIONI
Avviso di vendita giudiziaria

Il sottoscritto Notaio Dr. Marco Micheli, Notaio in Parma, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di Parma, delegato dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Silvia Cavallari in data 27 settembre 2011 alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe

rende noto quanto segue:

Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Indirizzo

Comune di Busseto (PR), località Consolatino Inferiore n. 16.

Diritto reale pignorato e immobile

La piena proprietà,

di un potere agricolo (intercludente il mappale 8 del foglio 5 non compreso nella presente esecuzione) composto da:

- ampio appezzamento di terreno agricolo dell'estensione complessiva di ha 12.20.85, con pertinenti;
- un fabbricato da terra a tetto adibito ad abitazione disposto sui piani terra, primo e secondo con rimessa/officina al piano terra (in pessimo stato di manutenzione);
- un fabbricato da terra a tetto, disposto sui piani terra e primo, adibito a stalla e fienile con tettoia e portico;
- tre fabbricati da terra a tetto adibiti all'allevamento degli animali (stalla con servizi e concimaia, stalla da rimonta con paddock e stalla con deposito foraggio) con annessa area cortilizia circostante;

Confini

Quanto sopra descritto formante un unico corpo confina nel complesso a nord con la Strada Comunale del Martello, a est e a sud con ragioni Parizzi (o aventi causa), a ovest con i mappali 2 e 3 del foglio 5 NCT ed il tutto intercludente il mappale 8 del foglio 5 NCT;

Superficie commerciale

Abitazione con accessori: 498,80 mq. Circa

Fabbricati adibiti a stalla, deposito e servizi: 2.336,18 mq. Circa

Terreni: mq. 122.085 mq.

Estremi catastali

= nel **Catasto Fabbricati del Comune di Busseto** a foglio 5:

mappale 34, sub. 1 (piano terreno, piano primo e piano secondo - cat. A/4 - cl. 1 -- vani 12 - rendita €. 607,35),

mappale 34, sub. 2 (piano terreno e piano primo - cat. D/10 - rendita €. 7.784,00),

= nel **Catasto Terreni del Comune di Busseto** come segue:

foglio 5	mappale 4	di ha. 02.37.10
foglio 5	mappale 5	di ha. 03.58.45
foglio 5	mappale 6	di ha. 01.86.60
foglio 5	mappale 17	di ha. 04.38.70

per una estensione complessiva di ettari dodici, are venti e centiare ottantacinque (ha. 12.20.85), con il reddito dominicale di euro novecentottantasette e centesimi settanta (€. 987,70) e con il reddito agrario di euro millecentonovantasette e centesimi novantotto (€. 1.197,98),

ed inoltre con classazione ad "enti urbani" dal mappale 34 del foglio 5, per una



estensione di metri quadrati ottomilaottantacinque (mq. 8.085), senza redditi, precisandosi che il predetto mappale 34 deriva dalla soppressione dell'originario mappale 7 del foglio 5.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985, del D.P.R. 380/2001 e delle altre normative edilizie.

Il fabbricato d'abitazione (di cui alla lettera a della perizia di stima) e uno dei fabbricati adibito all'allevamento di animali (di cui alla lettera b della perizia di stima) sono stati edificati in data anteriore al 1° settembre 1967.

Con riguardo agli altri fabbricati in oggetto sono stati rilasciati dal (o presentati al) Comune di Busseto i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 754 in data 6/08/1976;
- Concessione Edilizia in variante in data 29/07/1977;
- Concessione Edilizia n. 1494 in data 16/06/1981;
- Concessione Edilizia n. 44 in data 29/03/1984;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 19/95 in data 20/02/1996;
- Concessione Edilizia n. 9/2002 in data 27/02/2002;
- Denuncia di Inizio Attività in variante n. 35/2003 in data 18/03/2003;
- Denuncia di Inizio Attività in variante n. 34/2006 in data 28/02/2006.

E' inoltre stata rilasciata dal Comune di Busseto:

- Autorizzazione di Agibilità prot. n. 5198 del 18/10/1983;

Sono presenti difformità urbanistiche sanabili con oneri a carico della parte aggiudicataria relative ai fabbricati destinati a stalla da rimonta e deposito foraggio.

Destinazione urbanistica

I terreni in oggetto sono ricompresi nel P.S.C. del Comune di Busseto nelle "Aree rurali di valorizzazione della vocazione produttiva".

Stato di occupazione

Occupato dai terzi in forza di contratto agrario registrato con scadenza in data 31 dicembre 2023.

Servitù

Il mappale 8 del foglio 5 (intercluso nel complesso immobiliare sopra descritto e non oggetto di vendita) gode delle seguenti servitù perpetue attive a carico dei mappali 4, 5, 6 e 17 del foglio 5:

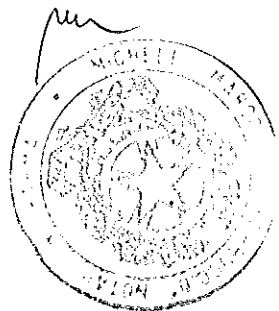
- di passaggio, pedonale e carrabile, di persone, cose od animali, con qualunque tipo di veicolo da esercitarsi sulla sede stradale del viale interpoderale, secondo il tracciato ivi esistente, della larghezza costante di circa metri sei, che, diramandosi dalla Strada Comunale del Martelletto, perviene sino al fabbricato rurale costituente il fondo dominante, con divieto pertanto di sosta e parcheggio, nonchè con esclusione della facoltà di ingombrare la carreggiata con qualunque oggetto;
- di attingimento dell'acqua presso il pozzo esistente sul fondo servente da esercitarsi a qualsiasi orario, anche di notte, ed in modo da arrecare il minor aggravio possibile al fondo servente stesso;
- di utilizzo ed eventuale manutenzione e posa in sottosuolo e di mantenimento ivi di tubazioni idriche, di cavi elettrici e di condotta fognaria.

- o -

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato custode giudiziario l'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI PARMA.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al Notaio delegato il giorno 26 settembre 2012, alle ore 15.30 nei locali dell'Ufficio Notarile Associato in



Parma, P.le della Corte d'Appello n. 3, piano secondo (tel. 0521-992602; infoesecuzioni@unaparma.it).

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46, 5° comma, del D.P.R. 380/2001 e all'articolo 40, 6° comma, della Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, 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 mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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 di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno 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.

B) Per il lotto sopra indicato il prezzo base per le offerte è di Euro 400.000,00 (quattrocentomila/00).

C) Si rende noto che la vendita non è soggetta ad IVA.

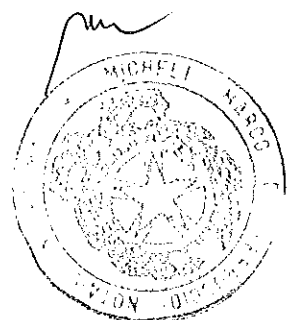
D) Il prezzo di aggiudicazione dei beni saranno comprensivi anche degli oneri notarili previsti dall'art. 591 *bis* comma 2° n. 5 c.p.c.; l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali e le spese di esecuzione previste per legge (registrazione, trascrizione, volture catastali e relativi onorari);

E) Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato al giorno 25 settembre 2012 alle ore 12,00.

F) Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso Ufficio Notarile Associato, in Parma, Piazzale della Corte d'Appello n. 3, piano secondo, ai seguenti orari dalle 9,30 alle 12,00, dal Lunedì al Venerdì compreso, (tel. 0521-992602 - infoesecuzioni@unaparma.it), una busta chiusa (compilata secondo il fac-simile) contenente:

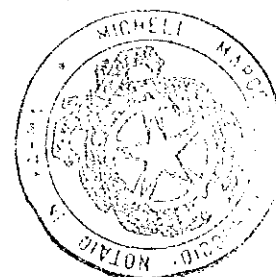
- modulo prestampato predisposto dall'Ufficio con l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (il modulo è disponibile presso la Cancelleria, il Custode Giudiziario, l'Istituto Vendite Giudiziarie, Ufficio Notarile Associato)
- assegno circolare intestato a "Procedura esecutiva n. 298/10 Notaio Delegato Marco Micheli" somma pari al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione).

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro: le complete generalità dell'offerente;



l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare. L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Parma ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria.

- G)** L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata;
- H)** All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:
- in caso di unica offerta: se l'offerta è superiore al prezzo-base sopra indicato maggiorato del 20%, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; se è inferiore al prezzo-base sopra indicato maggiorato del 20%, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente oppure, in caso di dissenso del creditore precedente, ad incanto;
 - in caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente (anche in caso di mancanza di adesioni alla gara).
- Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: Euro 1.000,00 per gli immobili valutati fino a Euro 50.000,00; Euro 2.000,00 per gli immobili di valore superiore a Euro 50.000,00.
- Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.
- I)** L'aggiudicatario dovrà depositare il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che sarà comunicato all'aggiudicatario entro 10 giorni dal Notaio delegato attraverso l'Ufficio Notarile Associato), detratto l'importo per cauzione già versato, **nel termine di 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione** mediante versamento sul libretto bancario intestato alla procedura o mediante deposito entro lo stesso termine di assegno circolare, intestato alla procedura e al notaio delegato presso l'Ufficio Notarile Associato in Parma Piazzale della Corte d'Appello n. 3, piano secondo (tel. 0521-992602 - infoesecuzioni@unaparma.it).
- J)** L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita (è possibile richiedere informazioni in proposito all'Istituto Vendite Giudiziarie e all'Ufficio Notarile Associato); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Notaio delegato presso Ufficio Notarile Associato in Parma, P.le della Corte d'Appello n.3, piano secondo (tel. 0521-992602 - infoesecuzioni@unaparma.it);
- K)** Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal Notaio delegato presso l'Ufficio Notarile Associato in Parma, P.le della Corte d'Appello n.3, piano secondo (tel. 0521-992602 - infoesecuzioni@unaparma.it) e ogni ulteriore informazione potrà



essere richiesta dagli interessati allo stesso Ufficio Notarile Associato, al Notaio Delegato, al Custode giudiziario.

Esclusivamente nel caso in cui non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito o le stesse siano inefficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c. oppure qualora si verifichi una delle circostanze previste dall'art. 572 comma 3° c.p.c. o la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, nel giorno di giovedì della settimana successiva alla data sopra fissata (4 ottobre 2012) per l'esame delle offerte, alle ore 15.30, si svolgerà udienza per la vendita all'incanto innanzi al Notaio delegato, presso l'Ufficio Notarile Associato, in Parma P.le della Corte d'Appello n. 3, piano secondo , 0521-992602.

La vendita all'incanto dei cespiti pignorati è disciplinata dalle condizioni sopra indicate (ivi compreso il prezzo-base per le offerte in aumento), salvo che per le seguenti particolarità:

Ogni offerente, tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare entro le ore 12,00 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello della vendita, presso l'Ufficio Notarile Associato, in Parma, P.le della Corte d'Appello n.3, piano secondo (tel. 0521-992602 - infoesecuzioni@unaparma.it);

- domanda di partecipazione all'incanto (in bollo) sul modulo prestampato predisposto dall'Ufficio (il modulo è disponibile presso la Cancelleria, il Custode Giudiziario, l'Istituto Vendite Giudiziarie, Ufficio Notarile Associato);

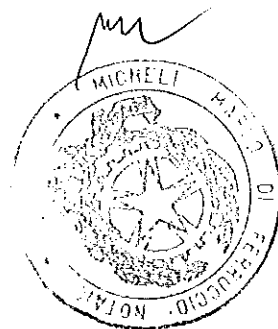
- assegno circolare intestato **"Procedura esecutiva n. 298/10 Notaio Delegato Marco Micheli"** della somma pari al 10% del prezzo-base (a titolo di cauzione);

L) La domanda di partecipazione dovrà riportare, tra l'altro: le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'asta e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile); in caso di domanda presentata per conto e nome di una società, dovrà essere allegato certificato della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di domanda in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare. Il richiedente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Parma ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria;

M) Le offerte in aumento sul prezzo base non potranno essere inferiori a: Euro 1.000,00 per gli immobili valutati fino a Euro 50.000,00; Euro 2.000,00 per gli immobili di valore superiore a Euro 50.000,00. Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

N) Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione è immediatamente restituita dopo la chiusura dell'incanto, salvo che lo stesso abbia omesso di partecipare al medesimo, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza documentato e giustificato motivo. In tale caso la cauzione è restituita solo nella misura dei nove decimi dell'intero e la restante parte è trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione;

O) L'aggiudicatario dovrà depositare il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che sarà comunicato all'aggiudicatario entro 10 giorni dal Notaio delegato attraverso l'Ufficio Notarile Associato), detratto l'importo per cauzione già versato, **nel termine di 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione (provvisoria)** mediante versamento sul libretto bancario intestato alla procedura o



mediante deposito entro lo stesso termine di assegno circolare, intestato come sopra, presso l'Ufficio Notarile Associato in Parma, P.le della Corte d'Appello n. 3, piano secondo (tel. 0521-992602; infoesecuzioni@unaparma.it);

P) Ad incanto avvenuto potranno essere presentate eventuali offerte ai sensi dell'art. 584 c.p.c., da ritenersi ammissibili se: presentate entro 10 giorni dall'asta; superiori di almeno un quinto rispetto al prezzo raggiunto all'incanto; accompagnate da cauzione pari al 20% del prezzo raggiunto all'asta. Dette offerte, irrevocabili sino alla data dell'udienza che sarà fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, devono essere depositate (non in busta chiusa) presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Parma, compilando il modulo prestampato predisposto dall'Ufficio con l'offerta di acquisto (il modulo è disponibile presso la Cancelleria, il Custode Giudiziario, l'Istituto Vendite Giudiziarie) unitamente alla ricevuta del versamento della cauzione pari al 20% del prezzo-base raggiunto. Verificata l'ammissibilità delle offerte, sarà indetta dal Giudice dell'Esecuzione una gara alla quale potranno partecipare, oltre gli offerenti in aumento ex art. 584 c.p.c. e l'aggiudicatario, anche gli offerenti al precedente incanto che, entro il termine che sarà fissato, avranno integrato la cauzione nella misura di cui all'art. 584 comma 2° c.p.c. Se nessuno degli offerenti in aumento parteciperà alla gara così indetta l'aggiudicazione diverrà definitiva e sarà pronunciata a carico degli offerenti, salvo che ricorra un documentato e giustificato motivo, la perdita della cauzione, il cui importo sarà trattenuto come rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione.

Q) La vendita è soggetta all'applicazione dell'art. 41 del D.lgs 1/9/1993 n. 385 T.U. Bancario, in particolare quindi l'aggiudicatario potrà subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dalla data dell'aggiudicazione, paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Sul sito Internet sito www.parma.astagiudiziaria.com sarà pubblicata e disponibile la relazione di stima dell'esperto.

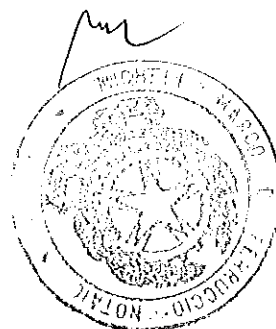
Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario, in sostituzione del/i debitore/i

l'Istituto Vendite Giudiziarie di Parma con sede in via Traversante San Leonardo n 13/A. Tel:0521/776662 – 273762; Fax: 0521/799303

con l'incarico, tra l'altro di:

- fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle modalità di vendita dell'immobile, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche formando e ad inviando agli interessati (anche tramite e-mail o fax), copia/e dell'ordinanza di vendita, della/e relazione/i del custode e della perizia di stima;
- organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro (visite singole e ad orari differenziati) ed evitando di rivelare ai richiedenti se vi sono (o non vi sono) altre persone interessate e i loro nomi;
- fornire agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto;
- prestare assistenza agli interessati all'acquisto nell'imminenza dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e nel corso di questa e a fornire ai predetti l'aggiornamento sullo stato dell'immobile.

Eventuali informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite dalla Cancelleria del Tribunale a chiunque vi abbia interesse previa istanza



scritta e autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione.
Parma, lì 18 maggio 2012.

Il Notaio Dr. Marco Micheli



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Marco Micheli".