

TRIBUNALE DI PARMA
ESECUZIONI IMMOBILIARI RIUNITE N. 287/2008 E 64/2009

Avviso di vendita giudiziaria

Il sottoscritto dott. Stefano Spagna Musso Notaio in Parma, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di Parma, delegato dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Silvia Cavallari in data 3 maggio 2011 e successivo provvedimento del giorno 8 novembre 2011 alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe, rende noto quanto segue:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Indirizzo

Comune di Busseto (PR), località Sant'Andrea, Strada Comunale Borre

Diritto reale pignorato e immobile

= In piena proprietà,

A) un complesso immobiliare composto da:

- fabbricato di civile abitazione e autorimessa (mappale 18 sub 1 e 2 del foglio 41), con accesso da Strada Comunale Borre n. 16,
- fabbricatello ad uso magazzino/laboratorio (mappale 40 sub 1 del foglio 41), con accesso da Strada Comunale Borre n. 15,
- fabbricato rurale (mappale 55 del foglio 41)
- appezzamenti di terreno agricolo (mappali 52, 53 e 15 del foglio 41), in più corpi, in parte adiacenti ai fabbricati sopra descritti, in parte adiacenti alla Strada Comunale del Molino delle Borre per un'estensione complessiva di ha 00.90.20;

B) un complesso immobiliare composto da:

- fabbricato di civile abitazione (mappale 47 sub. 3 del foglio 40), con accesso da strada Comunale delle Borre n. 9, disposto su tre livelli tra loro collegati da scala interna, con annessi area cortilizia e piccolo fabbricato staccato destinato a pollaio;
- fabbricato ad uso deposito attrezzi agricoli (mappale 109 sub 1 del foglio 40) elevantesi del solo piano terreno;
- fabbricato ad uso deposito attrezzi agricoli (mappale 110 sub 1 del foglio 40) elevantesi del solo piano terreno, con annessa area cortilizia circostante;
- appezzamento di terreno agricolo (mappale 108 del foglio 40) dell'estensione di ha 1.65.50,

= In comproprietà in ragione di 1/2

appezzamento di terreno agricolo (mappale 39 del foglio 41) di forma pressoché rettangolare adiacente alla Strada Comunale del Molino delle Borre, dell'estensione complessiva di ha 00.75.70.

Superficie commerciale

Fabbricato di civile abitazione (mappale 18 sub 2 del foglio 41): mq. 338,01;

Autorimessa (mappale 18 sub 1 del foglio 41): mq. 31,71;

Fabbricato ad uso magazzino/laboratorio (mappale 40 sub 1 del foglio 41): mq. 169,52.

Fabbricato rurale (mappale 55 del foglio 41): mq. 60;

Fabbricato di civile abitazione (mappale 47 sub 3 del foglio 40): mq. 119,83;

Fabbricato accessorio (mappale 47 sub 3 del foglio 40): mq. 220,67;

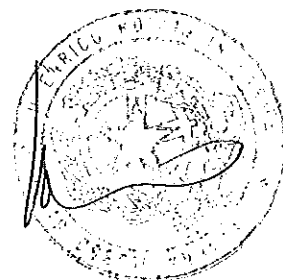
Fabbricato ad uso deposito (mappale 109 sub 1 del foglio 40): mq. 390,00

Fabbricato ad uso deposito (mappale 110 sub.1 del foglio 40): mq. 330,03;

Estremi catastali

Catasto Fabbricati del Comune di Busseto (PR)

Foglio 41, mappale 18, subalterno 1, categoria C/6, classe 1, mq. 32, Rendita € 102,46;



Foglio 41, mappale 18, subalterno 2, categoria A/3, classe 1, vani 11, Rendita € 681,72;

Foglio 41, mappale 40, subalterno 1, categoria C/3, classe 1, mq. 172 , Rendita € 373,09.

Foglio 40, mappale 47, subalterno 3, categoria A/4, classe 2, vani 10, Rendita € 593,93;

Foglio 40, mappale 109, subalterno 1, categoria C/2, classe 1, mq. 366, Rendita € 680,48;

Foglio 40, mappale 110, subalterno 1, categoria C/2, classe 1, mq. 327, Rendita € 607,97;

Catasto Terreni del Comune di Busseto (PR)

Foglio 41, mappale 18, fabbricato rurale di ha 00.07.30;

Foglio 41, mappale 40, fabbricato rurale di ha 00.08.45;

Foglio 41, mappale 15, seminativo arborato, classe 1, ha 0.86.20, Reddito Dominicale € 77,91, Reddito Agrario € 89,04;

Foglio 41, mappale 52, seminativo, classe 1, ha 0.00.95, Reddito Dominicale € 0,83, Reddito Agrario € 0,98;

Foglio 41, mappale 53, seminativo, classe 1, ha 0.03.05, Reddito Dominicale € 2,68, Reddito Agrario € 3,15;

Foglio 41, mappale 55, fabbricato rurale, ha. 0.00.60.

Foglio 40, mappale 108, seminativo arborato, classe 1, ha 1.65.50, Reddito Dominicale € 149,58, Reddito Agrario € 170,95;

Foglio 41, mappale 39, seminativo arborato, classe 1, ha 0.75.70, Reddito Dominicale € 68,42, Reddito Agrario € 78,19;

N.B. Non risultano correttamente intestati nel Catasto Fabbricati di Busseto gli immobili individuati ai subb. 1 e 2 della particella 18 e al sub 1 della particella 40, in quanto ancora intestati ai precedenti proprietari (per mancato allineamento con tipo mappale ostativo alla voltura delle unità al Catasto Fabbricati), pertanto si dovrà provvedere alla voltura catastale a favore degli attuali proprietari.

Inoltre la parte aggiudicataria dovrà provvedere alla soppressione dei mappali 18 e 40 del foglio 41 del Catasto Terreni, in quanto gli stessi risultano già censiti al Catasto Fabbricati.

Confini

- I mappali 18, 40, 52 e 53 del foglio 41, nel loro complesso confinano, da nord in senso orario con Strada comunale Molino delle Borre, con canale e con i mappali 54 e 17 del foglio 41.

- Il mappale 55 confina con mappale 40 del foglio 41 su ogni lato.

- I mappali 15 e 39 del foglio 41, nel loro complesso confinano, da nord in senso orario con Strada comunale Molino delle Borre e con i mappali 41, 69, 11, 10 e 14 del foglio 41.

- I mappali 108, 110, 109 e 47 del foglio 40, nel loro complesso confinano, da nord in senso orario con mappali 90, 43 e 44 del foglio 40, con Strada comunale Molino delle Borre e con il mappale 22 del foglio 40.

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

Tutti gli edifici risultano essere stati edificati in data anteriore al 1° settembre 1967, ad eccezione del fabbricato di cui al mappale 110 del foglio 40, edificato nell'anno 1982 in forza della concessione edilizia n. 66 del 20 aprile 1982 rilasciata dal Comune di Busseto.

Successivamente i sopra descritti fabbricati sono stati oggetto di interventi, in forza dei seguenti titoli rilasciati dal Comune di Busseto:

- autorizzazione per l'esecuzione di lavori edili n. 775 del 14 settembre 1976 riguardante il fabbricato di cui al mappale 109 del foglio 40;
- autorizzazione edilizia n. 287 del 5 febbraio 1974, concessione in sanatoria n. 14 del 14 luglio 1990 con autorizzazione di abitabilità del 24 novembre 1977 riguardanti il fabbricato di civile abitazione e autorimessa (mappale 18 sub 1 e 2).

Destinazione urbanistica

I terreni oggetto di esecuzione immobiliare risultano essere classificato quale "area agricola" con utilizzabilità regolata dai vigenti strumenti urbanistici (Piano Strutturale Comunale e Regolamento Urbanistico Edilizio) all'interno delle aree quali "Aree rurali di valorizzazione del piano Strutturale Comunale nonché dagli artt. 49-58 (CAPO III – AREE RURALI) delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE), così come individuati nella Tavola 1.2 "Previsioni del P.S.C. e classificazione del territorio" del PSC e nella Tavola 4.2 "Classificazione degli ambiti rurali e individuazione degli edifici" del RUE;

Detti immobili oltre alle disposizioni previste dagli articoli sopra richiamati, sono altresì assoggettati alle prescrizioni di cui:

- all'art. 18 "Fascia C del Piano stralcio per l'Assetto idrogeologico del Po (PAI)";
- in parte all'art. 19 "Zone ed elementi di particolare interesse paesaggistico e ambientale: dossi" delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Strutturale Comunale;

così come individuati nella Tavola 2°2 "Vincoli e tutele del territorio" del Piano Strutturale Comunale.

in parte all'art. 66 "Fascia di rispetto stradale" delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Strutturale Comunale.

Stato di occupazione

- I mappali 15 e 39 del foglio 41 e i mappali 108 e 109 del foglio 40, risultano affittati a terzi in forza di contratto di affitto registrato successivamente alla trascrizione del pignoramento;
- Il mappale 47 del foglio 40 risulta occupato, in virtù di contratto di locazione stipulato in data successiva alla notifica del pignoramento, ma registrato precedentemente alla trascrizione del pignoramento stesso.
- Il mappale 110 del foglio 40, risulta affittato in virtù di contratto di locazione stipulato in data successiva alla notifica del pignoramento, ma registrato precedentemente alla trascrizione del pignoramento stesso.
- Il mappale 18 sub 1 e 2, il mappale 40 sub 1 e i mappali 52, 53 e 55 del foglio 41 risultano liberi.

-0-

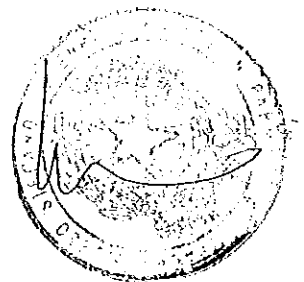
Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato custode giudiziario l'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI PARMA.

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 7 marzo 2012 alle ore 16,30 nei locali dell'Ufficio Notarile Associato in Parma, Piazzale 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 descritto il prezzo base per le offerte è di Euro 370.200,00 (trecentosettantamila duecento/00)

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

C) Il prezzo di aggiudicazione del bene sarà comprensivo 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);

D) Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato al 6 marzo 2012 alle ore 12,00

E) Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso l'Ufficio Notarile Associato una busta chiusa (compilata secondo il fac-simile disponibile presso l'Ufficio Notarile Associato) 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. 287/08 Notaio Delegato Stefano Spagna Musso"** della 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 e/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.

F) 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;

G) 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 procedente, 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.

H) 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 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione** sul libretto bancario intestato alla procedura o depositare entro lo stesso termine assegno circolare, intestato come sopra, presso l'Ufficio Notarile Associato.

I) 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.

J) 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, Piazzale 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 o 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 per l'esame delle offerte (15 marzo 2012) alle ore 16,30, si svolgerà udienza per la vendita all'incanto innanzi al Notaio delegato, presso l'Ufficio Notarile Associato, Piazzale della Corte d'Appello n. 3, piano secondo (tel. 0521-992602; infoesecuzioni@unaparma.it)

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:

K) Ogni offerente, tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla



vendita, dovrà depositare entro le ore 12 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello della vendita, presso l'Ufficio Notarile Associato:

- 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, l'Ufficio Notarile Associato);
- assegno circolare intestato "**Procedura esecutiva n. 287/08 Notaio Delegato Stefano Spagna Musso**" 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 e/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.

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;

N) 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 60 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 a saldo presso l'Ufficio Notarile Associato .

O) 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.

P) 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, purchè 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 dei debitori

I'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, 12 gennaio 2012

Il Notaio Stefano Spagna Musso.

