

TRIBUNALE DI PARMA
ESECUZIONI IMMOBILIARI N. 287/2008 + 64/2009 + 94/2014 R.G. ESECUZIONI
Avviso di vendita giudiziaria

Il sottoscritto **Dott. Stefano Spagna Musso, Notaio in Collecchio**, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di Parma, delegato dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Salvatore Di Carluccio in data 14 febbraio 2020 alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe, rende noto quanto segue.

Sono stati posti in vendita i seguenti immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Indirizzo:

Nel 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 (mappale 18 sub 1 del foglio 41) e autorimessa (mappale 18 sub 2 del foglio 41), con accesso da Strada Comunale Borre n. 16;
- fabbricatello (mappale 55 del foglio 41, già fabbricato rurale di Ha 00.00.60) accessorio all'abitazione identificata con il mappale 18 sub. 2;
- fabbricatello ad uso magazzino/laboratorio (mappale 40 sub 1 del foglio 41), con accesso da Strada Comunale Borre n. 15;
- appezzamenti di terreno agricolo (mappali 52, 53, 15 e 39 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 01.65.90;

B) un complesso immobiliare composto da:

- porzione di fabbricato di civile abitazione (mappale 47 sub. 3 del foglio 40), con accesso da strada Comunale delle Borre n. 9, disposto sui piani terreno, primo e secondo 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.

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.

Fabbricatello accessorio (mappale 55 del foglio 41): mq. 60.

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

Porzione di 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.

Confini:

Il mappale 18 del Foglio 41 confina da nord in senso orario con Strada comunale Molino delle Borre e con canale.

I mappali 40, 52, 53 e 55 del foglio 41 nel loro complesso confinano: a nord con Strada comunale Molino delle Borre; a est con canale; a sud e ovest con mappali 17 e 54 del foglio 41.

I mappali 15 e 39 del foglio 41, nel loro complesso confinano: a nord con Strada comunale Molino delle Borre; a est mappale 41; a sud con mappale 69; a ovest con mappali 10 e 14 del foglio 41.

I mappali 108, 110, 109 e 47 del foglio 40, nel loro complesso confinano: a nord con mappale 90; a est con mappali 43, 47 sub. 2 - 44 del foglio 40; a sud con Strada comunale Molino delle Borre; a



ovest con mappale 22 del foglio 40.

Estremi catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Busseto, Foglio 41:

mappale 18, sub. 1, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 32, superficie catastale totale mq. 42, rendita Euro 102,46;

mappale 18 sub. 2 - mappale 55 (tra loro graffiati), piano T-1, categoria A/3, classe 1, vani 11, superficie catastale totale mq. 203, rendita Euro 681,72;

mappale 40, sub. 1, piano T, categoria C/3, classe 1, consistenza mq. 172, superficie catastale totale mq. 153, rendita Euro 373,09.

Catasto Fabbricati del Comune di Busseto, Foglio 40:

mappale 47, sub. 3, piano T-1-2, categoria A/4, classe 2, vani 10, superficie catastale totale mq. 246, rendita Euro 593,93;

mappale 109, sub. 1, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 366, superficie catastale totale mq. 395, rendita Euro 680,48;

mappale 110, sub. 1, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 327, superficie catastale totale mq. 463, rendita Euro 607,97;

con corrispondenza in Catasto Terreni del Comune di Busseto come segue:

Foglio 41, mappale 18, ente urbano di ha 00.07.30;

Foglio 41, mappale 40, ente urbano di ha 00.08.45;

Foglio 41, mappale 55, ente urbano di ha 00.00.60;

Foglio 40, mappale 109, ente urbano di ha 00.03.90;

Foglio 40, mappale 110, ente urbano di ha 00.16.74.

Catasto Terreni del Comune di Busseto, Foglio 41:

mappale 15, semin arb, classe 1, ha 00.86.20, R.D. Euro 77,91, R.A. Euro 89,04;

mappale 39, semin arb, classe 1, ha 00.75.70, R.D. Euro 68,42, R.A. Euro 78,19;

mappale 52, seminativo, classe 1, ha 00.00.95, R.D. Euro 0,83, R.A. Euro 0,98;

mappale 53, seminativo, classe 1, ha 00.03.05, R.D. Euro 2,68, R.A. Euro 3,15.

Catasto Terreni del Comune di Busseto, Foglio 40:

mappale 108, semin arbor, classe 1, ha 01.65.50, R.D. Euro 149,58, R.A. Euro 170,95.

Precisazioni catastali:

N.B. Non risulta correttamente intestato nel Catasto Fabbricati di Busseto l'immobile individuato al mappale 40 sub. 1, in quanto ancora intestato 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.

Gli attuali mappali graffiati 18 sub. 2 - 55 derivano dal mappale 18 sub. 2 a seguito di variazione per modifica identificativo in data 9 aprile 2018 prot. n. PR0044142.

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 in forza di concessione edilizia n. 66 rilasciata dal Comune di Busseto in data 20 aprile 1982.

Successivamente i sopra descritti fabbricati sono stati oggetto di interventi realizzati in forza dei seguenti titoli edilizi 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:

Gli immobili sono liberi, ad eccezione della porzione di fabbricato di civile abitazione identificata con il mappale 47 sub. 3 del foglio 40, occupata dal debitore esecutato.

Il Giudice dell’Esecuzione ha nominato custode giudiziario l’**ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI PARMA** che provvederà con atto separato alla liberazione degli immobili (il provvedimento di liberazione è eseguito dal custode nominato, a spese della procedura, anche successivamente al decreto di trasferimento nell’interesse dell’aggiudicatario se questi non lo esenta espressamente).

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 6 maggio 2020 alle ore 15.00 nei locali dell’Ufficio Notarile Associato in Parma, Piazzale Boito n. 1/1, piano primo (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 119.285,16 (centodiciannovemiladuecentottantacinque/16).

Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori ad Euro 89.463,87 (ottantanovemilaquattrocentosessantatré/87) pari al 75% del prezzo base sopra indicato.



- C)** Si rende noto che la vendita **non è soggetta ad IVA**.
- D)** Il prezzo di aggiudicazione del bene sarà comprensivo anche degli oneri notarili previsti dall'art. 591 *bis* comma 2° n. 5 c.p.c. (ad eccezione di quanto sotto indicato); 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); così come stabilito dall'art. 2 comma 7 del D.M. 227/15, sono a carico dell'aggiudicatario il 50% dell'onorario dovuto al professionista delegato per l'attività di trasferimento della proprietà nonché le spese di registrazione, trascrizione, volture catastali.

E) Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato al 5 maggio 2020 alle ore 12.00.

F) Ogni offerente personalmente, o a mezzo di procuratore legale (cioè avvocato iscritto all'albo) anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso l'Ufficio Notarile Associato, in Parma, Piazzale Boito n. 1/1, piano primo, ai seguenti orari dalle 9.30 alle 12.00, dal lunedì al venerdì compreso (tel. 0521-992602; infoesecuzione@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 **“Proc. esec. n. 287/2008 + 64/2009 + 94/2014 Notaio Delegato Stefano Spagna Musso”** della somma non inferiore 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 e dovrà indicare forme, modi e tempi del pagamento.

G) *L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata e quindi in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto.*

H) All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

- in caso di unica offerta: pari o superiore al prezzo-base sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;
- in caso di unica offerta inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, se non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., il Notaio delegato, sentito il Custode, deciderà se aggiudicare o meno il bene ex art. 591 bis n. 3 c.p.c.;
- in caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente.

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.

In caso di mancanza di adesioni alla gara si procederà all'aggiudicazione a favore del migliore



offerente. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.

Se sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo conseguito all'esito della gara, ovvero indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base di vendita, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione.

Se l'offerente non diviene aggiudicatario la cauzione è restituita.

- 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 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione** mediante versamento sul conto corrente bancario intestato alla procedura o con assegno circolare, intestato come sopra, da depositare presso l'Ufficio Notarile Associato in Parma, Piazzale Boito n. 1/1, piano primo (tel. 0521-992602; infoesecuzione@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, Piazzale Boito n. 1/1, piano primo (tel. 0521-992602; infoesecuzione@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, Piazzale Boito n. 1/1, piano primo (tel. 0521-992602; infoesecuzione@unaparma.it) e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Ufficio Notarile Associato, al Notaio Delegato, al Custode giudiziario.
- L)** 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

Sui siti Internet www.pvp.giustizia.it, www.tribunale.parma.it, www.astalegale.net e www.ivgparma.it sarà pubblicata e disponibile la relazione di stima dell'esperto.

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario, in sostituzione della parte esecutata **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, li 5 marzo 2020

Il Notaio delegato Dott. Stefano Spagna Musso

