

**TRIBUNALE DI PARMA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI RIUNITE N. 229/2012 R.G.**  
**AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA**

Il sottoscritto Notaio, Dr.ssa Beatrice Rizzolatti, Notaio in Fornovo di Taro, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di Parma, delegato dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Silvia Cavallari in data 22 gennaio 2014, 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**

**LOTTO N. 1**

*Indirizzo*

**Comune di Busseto (PR), località Samboseto, Via Banzole n. 11**

*Diritto reale pignorato e immobile*

In piena proprietà,

podere denominato "CA' CARAFFINA", costituito da terreni agricoli (estesi ha 30.27.00 pari a 98,25 biolche parmigiane) oltre a fabbricati (podere dell'estensione complessiva di ha 31.89.00). La parte casamentiva comprende:

1) fabbricato da terra a tetto composto da due porzioni di edificio in aderenza, e precisamente:

- la prima porzione costituita da due unità immobiliari ad uso abitativo sviluppatasi su tre livelli, di cui la prima (sub. 3) costituita al piano terra da cucina, bagno e disimpegno, al primo piano da camera e disimpegno, al secondo piano da due camere e disimpegno; il tutto collegato da scala interna; la seconda (sub. 2) costituita al piano terra da tre vani, ingresso, cantina, bagno e corridoio, al primo piano da due camere, ripostiglio, disimpegno, corridoio e cucina, al secondo piano da tre locali sottotetto; il tutto collegato da scala interna;

- la seconda porzione costituita da ricovero foraggio, paddock coperto e portico (sub. 1);

2) fabbricato ad uso rimesse e ricoveri (sub. 1);

3) fabbricato ad uso stalla, ricovero foraggio, paddock scoperto (sub. 1);

4) fabbricato ad uso ricovero foraggio (sub. 1).

*Estremi Catastali*

**Catasto Fabbricati del Comune di Busseto (PR):**

- Foglio 24, mappale 21, sub. 1, Frazione Samboseto n. 11, piano T, categoria D/10, rendita € 9.838,00,

- Foglio 24, mappale 21, sub. 2, Frazione Samboseto n. 11, piano T-1-2, categoria A/3, classe 1, vani 9, rendita € 557,77,

- Foglio 24, mappale 21, sub. 3, Frazione Samboseto n. 11, piano T-1-2, categoria A/3, classe 1, vani 4,5, rendita € 278,89;

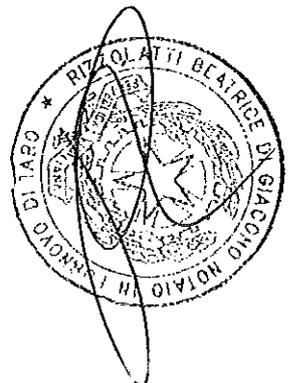
**Catasto Terreni del Comune di Busseto (PR):**

- Foglio 24, mappale 1, prato, ha. 0.19.30, reddito dominicale € 7,48, reddito agrario € 5,48,

- Foglio 24, mappale 5, seminativo, ha. 0.27.40, reddito dominicale € 13,44, reddito agrario € 22,64,

- Foglio 24, mappale 19, AA prato di ha. 26.66.40 – AB semin irr di ha. 3.13.90, reddito dominicale € 1.233,01, reddito agrario € 1.032,99,

**Catasto Terreni del Comune di Busseto (PR), Foglio 24, mappale 21, Ente**



**Urbano, ha. 1.62.00.**

*Confini*

Il tutto confina a nord con fosso di bonifica e con la Strada Comunale dei Dossi; a est con il mappale 18 e a salto con il Canale delle Roncole; a sud con il mappale 18 e a salto con la Strada privata Banzola; a ovest con il Canale Lavadura ed altro foglio di mappa.

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

La costruzione degli immobili sopra descritti ai nn. 1) e 2) è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967

La costruzione del fabbricato sopra descritto al n. 3 è stata realizzata in forza di:

- Concessione edilizia n. 134/1986 del 4 novembre 1986 e successiva variante in corso d'opera n. 4758 del 18 luglio 1988 (comunicazione di fine lavori presentata il 6 ottobre 1989);
- Concessione edilizia n. 198/1989 del 2 febbraio 1990 (per ampliamento stalla a stabulazione fissa);
- Permesso di costruire n. 43/2003 del 24 novembre 2003 (per costruzione fienile - in adiacenza sul lato est al fabbricato rurale esistente);

Non risulta rilasciato certificato di conformità edilizia e agibilità.

La costruzione del fabbricato sopra descritto al n. 4 è stata realizzata in assenza di titoli edilizi abilitativi.

Inoltre per l'esecuzione di lavori di realizzazione vasca in terra per lo stoccaggio dei liquami provenienti dalla stalla per allevamento vacche e bufalini sul terreno di cui al mappale 19 è stato rilasciato Permesso di costruire n. 33/2009 del 6 luglio 2009 e successivo provvedimento di proroga in data 6 luglio 2010 prot. gen. 8523/2010.

Sussistono difformità edilizie e catastali sanabili con oneri a carico della parte aggiudicataria.

*Destinazione Urbanistica*

I terreni sopra descritti sono classificati in base al Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Busseto il 21 marzo 2013 prot. n. 3594/2013 come:

- "Ambiti rurali di valore ambientale";
- "Classificazione degli ambiti rurali e interventi edilizi"

*Stato di occupazione*

I fabbricati sono occupati dalla parte debitrice.

I terreni sono occupati in forza di contratto di affitto registrato in data successiva al pignoramento (privo della firma e del sigillo delle rispettive organizzazioni di categoria) e pertanto non opponibile alla procedura esecutiva.

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato custode giudiziario l'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI PARMA e provvederà con atto separato alla liberazione dell'immobile (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**

- A) 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 28 maggio 2014 alle ore 15.00 nei locali dell'Ufficio Notarile Associato in Parma, Piazzale della Corte d'Appello n. 3, piano secondo (tel. 0521-992602; infoesecuzione@unaparma.it).**

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

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 n. 1 sopra indicato il prezzo base per le offerte è di Euro 1.000.000,00 (unmilione/00).**

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 (oltre a oneri urbanistici per la sanatoria succitata) 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 27 maggio 2014 alle ore 12.00**

E) 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 12,30, dal Lunedì al Venerdì compreso (tel. 0521-992602; infoesecuzione@unaparma.it), una busta chiusa (compilata secondo il facsimile) 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. 229/12 Notaio Delegato Beatrice Rizzolatti”** 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 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 mediante versamento sul libretto bancario intestato alla procedura esecutiva o mediante versamento entro lo stesso termine di assegno circolare intestato alla procedura esecutiva 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).

**D)** 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 l’Ufficio Notarile Associato in Parma, Piazzale della Corte d’Appello n. 3, piano secondo, (tel. 0521-992602; infoesecuzioni@unaparma.it).



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,, 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, al Custode giudiziario.

K) **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, il giovedì della settimana successiva alla data sopra fissata per l'esame delle offerte (5 giugno 2014), alle ore 15.00, si svolgerà udienza per la vendita all'incanto innanzi 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 ).**

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:

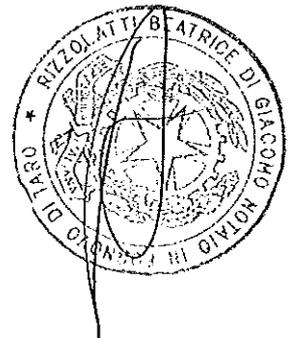
L) Ogni offerente, tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare entro le ore 12 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello della vendita, presso l'Ufficio Notarile Associato in Parma, Piazzale della Corte d'Appello n. 3, piano secondo, (tel. 0521-992602; 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. 229/12 Notaio Delegato Beatrice Rizzolatti"** della somma pari al 10% del prezzo-base (a titolo di cauzione);

M) 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;

N) 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;

**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 60 giorni dall'aggiudicazione (provvisoria) mediante versamento sul libretto bancario intestato alla procedura esecutiva o mediante versamento entro lo stesso termine di assegno circolare intestato alla procedura esecutiva 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).

**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.ivgparma.it](http://www.ivgparma.it) 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, li 25 marzo 2014.

*Il Notaio Dr. Beatrice Rizzolatti*

