

TRIBUNALE DI PARMA
ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 263/2017

Avviso di vendita giudiziaria

L'Avv. Nicola Lazzari, delegato in data 10 aprile 2019 dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Salvatore Di Carluccio alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe, visto il provvedimento del GE del 25/01/2024, rende noto quanto segue:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Indirizzo

Trattasi della piena proprietà di una casa aggregata a schiera con poca area cortiliva sul fronte, nella loc. Breda al civico n°61 in Comune di Tornolo (PR) così composta:

al piano terreno: corridoio, soggiorno, cucina, oltre area cortiliva;

al piano primo: tre camere, un corridoio ed un bagno;

al piano secondo (sottotetto): una soffitta, una camera, un corridoio ed un ripostiglio. L'immobile è in cattivo stato manutentivo e conservativo.

Diritto reale pignorato

Piena proprietà (gli esecutati sono infatti proprietari in ragione di ½ ciascuno) del bene. Esiste corrispondenza fra l'atto di pignoramento immobiliare e la descrizione del bene di cui sopra.

Superficie commerciale

Piano terreno (abitabile) compreso scale: 65,00 mq; piano secondo (non abitabile): 65,00 mq; cortile: 34,00 mq.

Estremi catastali

Catasto fabbricati del Comune di Tornolo (PR), foglio 81, particella 51, sub. 3, cat. A/3, classe 2, vani 8,5, superficie catastale totale 173,00 mq, rendita € 316,07 (si precisa che il pignoramento ha colpito le particelle 51 sub. 1 e sub. 2 che sono state fuse ed hanno formato l'attuale 51 sub. 3). Il sedime dell'edificio e l'area cortiliva sono censiti al Catasto Terreni dello stesso Comune al foglio 81, particella 51, ha 00.0096, "ente urbano".



Confini

L'immobile confina a nord ed a est con la strada comunale; a sud con la particella 60 ed a ovest con la particella 593.

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

Durante il sopralluogo, il CTU non ha rilevato difformità confrontando lo stato di fatto attuale con i disegni della planimetria catastale, tranne che per la chiusura di una porta fra il corridoio ed il soggiorno e la realizzazione di due muretti ed un pilastrino in cucina. Ai fini della conformità urbanistica, l'immobile è stato edificato anteriormente al 01 settembre 1967 e nulla osta ad una futura vendita. Non sono state rinvenute le certificazioni degli impianti e non esiste l'attestato di prestazione energetica.

Vincoli

Secondo il CTU, rimarranno a carico dell'acquirente vincoli paesistici, idrogeologici forestali, storico-artistici, comportanti Prelazione dello Stato ex lege 42/2004, domande giudiziali, convenzioni matrimoniali (se opponibili), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge (se trascritti), altri pesi o limitazioni; altri vincoli che non saranno cancellati a cura e spese della procedura non sono stati rilevati dal CTU.

Stato di occupazione: libero.

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

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA



L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo, innanzi all'Avv. Nicola Lazzari delegato, il giorno 16 maggio 2024 alle ore 14,00, presso il Tribunale di Parma, Uffici della Mediazione, piazzale Corte d'Appello n°1 (tel. 0521-228333; 347-9675377 - MAIL: nicola_lazzari@libero.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'art. 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 12.814,45 (dodicimilaottocentoquattordici/45)



Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori ad Euro 9.610,84 (novemilaseicentodieci/84) pari al 75% del prezzo base sopra indicato.

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

C) Il prezzo di aggiudicazione del bene sarà comprensivo anche degli oneri 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.

D) Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato al giorno 15 maggio 2024 alle ore 12,00.

E) Ogni offerente personalmente, o a mezzo di procuratore legale 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 del professionista Delegato sito in Parma - strada della Repubblica n. 58 - ai seguenti orari dalle 9.30 alle 12.00, dal lunedì al venerdì compreso, una busta chiusa (compilata secondo il fac-simile) contenente:

- modulo prestampato predisposto dal professionista delegato 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 del professionista delegato);
- assegno circolare intestato a **“Procedura esecutiva n. 263/2017 - Avv. Nicola Lazzari”** 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 partiva 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.

F) *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.*

G) 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 di non oltre un quarto al prezzo sopra determinato, se non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., l'Avvocato 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.

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 dall'Avvocato delegato), 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 lo studio del professionista delegato in Parma (PR) - strada della Repubblica n°58 -.

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'Avv. Nicola Lazzari); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione all'Avvocato 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 dall'Avvocato delegato e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Avv. Nicola Lazzari, al Custode giudiziario.

K) 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.ivgparma.it, www.tribunale.parma.it, <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e www.astalegale.net sarà pubblicata e disponibile la relazione di stima dell'esperto.

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario, in sostituzione del/i debitore/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, lì 31/01/2024

Avv. Nicola Lazzari

