

**TRIBUNALE DI PARMA**  
**Procedura di liquidazione controllata n. R.G. 7/2023**

**AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA**

Il sottoscritto dottor Mattia Condemi, Notaio in Borgo Val di Taro, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di Parma, delegato alle operazioni di vendita di cui alla procedura in epigrafe dal Liquidatore dottor Ferdinando Sarti con programma di liquidazione approvato dal dottor Enrico Vernizzi in data 16 giugno 2024 e successiva integrazione approvata dal medesimo Giudice in data 13 gennaio 2025, rende noto che:

- la Procedura ha ricevuto un'offerta d'acquisto dei beni, per sé o per persona da nominare, di seguito descritti al **lotto 1**, per **euro 5.000 (cinquemila)**, cauzionata con un importo di euro 1.000 (mille);
- l'offerente in atti verrà ammesso di diritto all'eventuale gara;
- vengono pertanto posti in vendita i beni descritti al lotto 1 con le modalità riportate di seguito alla loro descrizione.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

\*\*\*

**LOTTO N. 1**

Indirizzo

**Comune di Borgo Val di Taro (PR), località Porcigatone.**

Diritto reale e immobile

**La piena proprietà** di dieci appezzamenti di terreno, agricoli e boschivi, di media montagna e, precisamente:

**A) Terreno** di montagna boschivo, di forma trapezoidale, ubicato in Borgo Val di Taro, località Porcigatone, zona del Cucco.

Dati catastali

Catasto Terreni del **Comune di Borgo Val di Taro al Foglio 7**,

**Particella 112**, qualità seminativo, classe 4, superficie 5.190 mq., reddito dominicale 8,04, reddito agrario 17,42;

**Particella 138**, qualità pasc. cespug., classe 2, superficie 460 mq., reddito dominicale 0,12, reddito agrario 0,05;

**Particella 139**, qualità pasc. cespug., classe 1, superficie 5.180 mq., reddito dominicale 2,68, reddito agrario 1,07;

**Particella 266**, qualità pasc. cespug., classe 2, superficie 2.650 mq., reddito dominicale 0,68, reddito agrario 0,27.

Confini

I terreni confinano nel loro complesso, a partire da nord e in senso orario con: la Strada Vicinale dei Cassani, i mappali 140, 153 dello stesso Foglio, un Rio anonimo, i mappali 137 e 111 dello stesso Foglio.

**B) Terreno** di montagna boschivo, di forma irregolare, ubicato in Borgo Val di Taro, località Porcigatone, zona della Crocetta.

Dati catastali



Catasto Terreni del **Comune di Borgo Val di Taro al Foglio 24**

**Particella 23, porzione AA**, qualità seminativo, classe 3, superficie 317 mq., reddito dominicale 0,65, reddito agrario 1,23;

**Particella 23, porzione AB**, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie 1.453 mq., reddito dominicale 1,50, reddito agrario 0,23.

Confini

Il terreno confina a partire da nord e in senso orario con: il mappale 255 del Foglio 7, la Strada Vicinale dei Cassani, i mappali 24, 22, 21 del Foglio 24.



**C) Terreno** di montagna boschivo, di forma irregolare, ubicato in Borgo Val di Taro, località Porcigatone, zona della Crocetta.

Dati catastali

Catasto Terreni del **Comune di Borgo Val di Taro al Foglio 24**

**Particella 27**, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie 1.180 mq., reddito dominicale 1,22, reddito agrario 0,18.

Confini

Il terreno confina a partire da nord e in senso orario con: Strada Vicinale dei Cassani, il mappale 28 dello stesso Foglio.



**D) Terreno** di montagna prativo, di forma trapezoidale, ubicato in Borgo Val di Taro, località Porcigatone, zona Portonara.

Dati catastali

Catasto Terreni del Comune di Borgo Val di Taro al **Foglio 24**

**Particella 404**, qualità seminativo, classe 3, superficie 4.197 mq., reddito dominicale 8,67, reddito agrario 16,26.

Confini

Il terreno confina a partire da nord e in senso orario con: la Strada del Cucco, il Rio del Canaletto, i mappali 41, 40, 405 dello stesso Foglio.



**E) Terreno** di montagna prevalentemente prativo con piccola porzione boschiva, di forma irregolare, ubicato in Borgo Val di Taro, a fianco della Strada Provinciale 21 presso la località Porcigatone.

Dati catastali

Catasto Terreni del **Comune di Borgo Val di Taro al Foglio 41**

**Particella 100**, qualità seminativo, classe 3, superficie 10.330 mq., reddito dominicale 21,34, reddito agrario 40,01.

Confini

Il terreno confina a partire da a partire da sud e in senso orario con: i mappali 103, 85, 99, 258 dello

stesso Foglio ed i mappali 207, 129 del Foglio 25.

~~~~~

**F) Terreno** consistente in un piccolo bosco, di forma irregolare, ubicato in Borgo Val di Taro, a fianco della Strada Provinciale 21 presso la località Porcigatone.

Dati catastali

Catasto Terreni del **Comune di Borgo Val di Taro al Foglio 41**

**Particella 292**, qualità seminativo, classe 3, superficie 100 mq., reddito dominicale 0,21, reddito agrario 0,39.

Confini

Il terreno confina a partire da nord e in senso orario con: i mappali 285 e 305 dello stesso Foglio, i mappali 41, 40 dello stesso Foglio.

~~~~~

**G) Terreno** consistente in un piccolo prato, di forma irregolare, ubicato in Borgo Val di Taro, a fianco della Strada Provinciale 21 presso la località Porcigatone.

Dati catastali

Catasto Terreni del **Comune di Borgo Val di Taro al Foglio 41**

**Particella 294**, qualità seminativo, classe 3, superficie 70 mq., reddito dominicale 0,14, reddito agrario 0,27.

Confini

Il terreno confina a partire da nord e in senso orario con: i mappali 85 e 103 dello stesso Foglio.

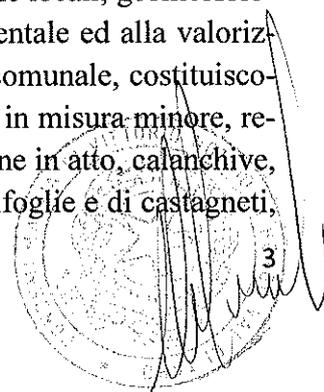
Stato di occupazione:

I terreni sono occupati in forza di contratto d'affitto agrario ai sensi della L.203/1982, del 14 maggio 2019 con scadenza al 13 maggio 2023 e prorogato di anno in anno alla prima scadenza, con un canone annuale di euro 500,00.

Destinazione urbanistica

Dall'esame del Piano Regolatore Generale del Comune di Borgo Val di Taro, delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) e della cartografia allegata, nonché dal Certificato di Destinazione Urbanistica n°10694 (Allegato 5b della perizia) rilasciato il 20/12/2017 dal Responsabile del Settore o nelle seguenti zone riassunte nel prospetto successivo:

- Aree ad uso agricolo, definite (art. 46 NTA) come aventi caratteristiche morfologiche e geopedologiche idonee ad uno sfruttamento agricolo e di fatto interessate da colture agrarie; queste sono suddivise (art 47 NTA) nelle seguenti categorie, in base alle caratteristiche morfologiche, idrogeologiche e geotecniche: normali, predisposte al dissesto, dissestate, ad elevata pendenza (oltre il 35%), a pascolo.
- Aree a morfologia montana, definite (art. 56 NTA) come aventi caratteristiche locali, geomorfologiche, idrologiche e vegetazionali particolari riguardo alla salvaguardia ambientale ed alla valorizzazione delle risorse territoriali; disposte alle quote più elevate del territorio comunale, costituiscono il patrimonio forestale formato da bosco ceduo, di latifoglie, castagneti ed, in misura minore, resinose; queste sono suddivise nelle seguenti zone: dissestate, interessate da frane in atto, calanchive, a rocce emergenti, a forte pendenza, a bosco di resinose, a bosco ceduo, di latifoglie e di castagneti.



crinali. Tali zone non rientrano in generale tra quelle soggette a vincoli paesaggistici ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e ss. mm.

Potenzialità edificatoria: In base al Piano Regolatore Generale del Comune di Bogo Val di Taro che il perito ha consultato, nei terreni compresi all'interno della area ad uso agricolo (art. 46 NTA) sono consentiti interventi di nuova costruzione di edifici residenziali soltanto per gli operatori agricoli a titolo principale, quali i coltivatori diretti, i proprietari concedenti, i conduttori in economia, le cooperative agricole o di conduzione, gli affittuari, ecc, con il requisito di almeno 3 ha di terreno agricolo ineditato. È inoltre consentita la costruzione di edifici di servizio per aziende agricole, nonché destinati alle attività di produzione, di lavorazione, conservazione e vendita di prodotti agricoli, o per colture specialistiche intensive. Gli standard urbanistici sono specificati in dettaglio all'art. 46 delle NTA, per le diverse tipologie di intervento.

\*\*\*

### **MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA**

**Si procederà alla vendita senza incanto del diritto sopra indicato con apertura delle buste, esame delle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti innanzi al Notaio delegato dottor Mattia Condemi, il giorno 25 marzo 2025 alle ore 14,30, nei locali dell'Ufficio Notarile Associato in Parma, Strada Giuseppe Mazzini n. 2, piano terzo (Tel. 0521-992602 interno 1 – email: [procedureconcorsuali@unaparma.it](mailto:procedureconcorsuali@unaparma.it)).**

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

- A) Il sistema della vendita sarà quello della “vendita competitiva” senza incanto e richiamo, laddove compatibili e ove non diversamente disciplinato dal presente capitolato, quanto previsto dagli artt. 532-575 c.p.c.
- B) I beni posti in vendita sono venduti a corpo e non a misura, nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore Ing. Daniele Gorreri, da intendersi qui richiamata e trascritta in modo integrale, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con diritti ed oneri, con esonero della cedente da ogni responsabilità, anche a norma e per gli effetti dell'art. 2922 c.c., costituendo lo stato degli immobili ragione di espressa considerazione in sede di consulenza tecnica per la determinazione del prezzo base d'asta. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennizzo o riduzione del prezzo. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità promesse in quanto la vendita ha natura coattiva. Gli immobili saranno trasferiti liberi da formalità pregiudizievoli trascritte, ove cancellabili. Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli pregiudizievoli saranno a carico della Procedura. Sarà cura e onere dell'aggiudicatario provvedere a sanare eventuali irregolarità.
- C) Il prezzo base di vendita è:  
**Lotto 1, euro 6.200 (seimiladuecento) oltre imposte e spese.**  
La vendita è soggetta ad Imposta di Registro nonché alle altre imposte sul trasferimento nei modi e nella misura di legge.  
**Sono ammesse offerte inferiori al predetto prezzo base di non oltre il 25%, pertanto non saranno valide offerte inferiori ad euro 4.650 (quattromilaseicentocinquanta),** con la precisazione che, avendo la Procedura ricevuto un'offerta pari ad euro 5.000 (cinquemila), l'eventuale gara partirà comunque dalla predetta base d'asta più alta.
- D) L'offerta di acquisto costituisce a tutti gli effetti offerta irrevocabile ex art. 1329 c.c.
- E) Ogni offerente dovrà depositare, presso l'Ufficio Notarile Associato, entro le ore 12 del giorno precedente alla vendita, una busta chiusa contenente:  
- **offerta irrevocabile di acquisto** su modulo prestampato predisposto dall'Ufficio- (il modulo è

disponibile presso l'Ufficio Notarile Associato in Parma, Strada Giuseppe Mazzini n. 2, piano terzo - i cui locali ricevono le offerte tutti i giorni non festivi, **con esclusione del sabato, dalle ore 9,30 alle ore 12,00-** e sul sito [www.ivgparma.it](http://www.ivgparma.it)), irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, con indicazione del prezzo offerto;

- **assegno circolare** non trasferibile intestato a "*Liquidazione Controllata Biffi n. 7/2023*" della somma **almeno pari almeno al 10%** del prezzo offerto (a titolo di cauzione).

F) 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 o la controparte dell'unione civile, 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 e, ove occorra per accertare i poteri conferiti, il **verbale dell'assemblea ordinaria o del CDA** da cui risulti tale conferimento; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'**autorizzazione del Giudice Tutelare**. L'offerente potrà 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.

L'offerente dovrà indicare altresì il tempo e modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

G) L'offerta di acquisto non è efficace:

- se perviene oltre il termine sopra stabilito;
- se è inferiore di oltre un quarto al prezzo sopra determinato;
- se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

H) La vendita sarà così disciplinata:

- nel caso in cui l'unica offerta rimanga quella dell'offerente in atti, si procederà senz'altro ad aggiudicazione al medesimo anche nel caso di sua fisica assenza;

- in caso di pluralità di offerte:

si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggior offerente;

= l'offerente in atti verrà ammesso di diritto all'eventuale gara;

= ove l'offerente non possa partecipare personalmente all'asta, può farsi sostituire esclusivamente da un Avvocato iscritto all'albo con procura notarile, in applicazione analogica di quanto previsto dall'art. 571 c.p.c.;

= le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad euro 500 (cinquecento).

I) Il prezzo dell'aggiudicazione, oltre alle imposte e alle spese accessorie, dedotta la cauzione già depositata in sede di offerta, dovrà essere versato entro 60 giorni dall'aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario o assegni circolari non trasferibili intestati a "*Liquidazione Controllata Biffi n. 7/2023*", secondo le modalità che verranno indicate dal Liquidatore a seguito dell'aggiudicazione. Si precisa che in caso di versamento del saldo prezzo mediante bonifico bancario la valuta dovrà risultare accreditata sul conto corrente della procedura entro il predetto termine. L'aggiudicatario dovrà provvedere, oltre al versamento degli oneri fiscali calcolati sul prezzo di aggiudicazione, ad integrare tale somma con le spese necessarie agli adempimenti burocratici legati al trasferimento dei beni stessi ed in particolare alla loro registrazione, trascrizione e volturazione.

- J)** I termini per effettuare il saldo prezzo restano sospesi dal primo al 31 agosto.
- K)** In caso di inadempienza, sarà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario, con conseguente confisca della cauzione a titolo di multa e quindi si disporrà una nuova vendita. Se il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello della vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza (comb. disp. artt. 587 cpc, 176 e 177 att cpc).
- L)** Il trasferimento dei beni, le cui spese saranno a carico dell'aggiudicatario, avverrà con atto notarile del notaio delegato alla vendita a cui seguirà decreto purgativo dei gravami la cui redazione sarà affidata al notaio incaricato e all'Ufficio Notarile Associato.
- M)** Tutte le spese inerenti la vendita saranno poste a carico dell'acquirente.

□□□

Per ogni ulteriore informazione gli interessati potranno rivolgersi al Liquidatore dottor Ferdinando Sarti, tel. 0521-2310934 o all'Ufficio Notarile Associato con Studio in Parma (PR), Strada Giuseppe Mazzini n. 2, tel. 0521-992602 interno 1.

Parma, 3 febbraio 2025

*Il notaio, dottor Mattia Condemi*

A circular notary seal is stamped over a handwritten signature. The seal contains the text "UFFICIO NOTARILE ASSOCIATO IN PARMA" and "CONFERMATO DA VITTORIO MANTOVANI". The signature is written in black ink and is partially obscured by the seal.