



Procedura n. **197/2014 R.G.E.**

TRIBUNALE DI TERNI

AVVISO DI VENDITA

Il Custode Delegato dott.ssa Giuliana Maccarino con studio presso Sferracavallo – Orvieto (TR) – Via Po, 15 (tel. 0763/344263), iscritta all'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili, nella procedura esecutiva n. **197/2014 R.G.E.** promossa da

Santicchi Mirko

- visto il provvedimento della sua nomina emesso dal giudice dell'esecuzione del Tribunale di Terni, in data 19.03.2015 ai sensi dell'art. 559, 3° e 4° comma e dell'art. 591 bis, 2° comma nn. 11) e 12) c.p.c.;
- vista l'ordinanza di delega e vendita dei beni pignorati emessa, ai sensi dell'art. 569 c.p.c. dal G.E. con provvedimento del 27.04.2016;
- riconfermata con conferimento di nuova delega in data 15.12.2018 a firma della Dott.ssa Ilaria Palmeri;

AVVISA

che si terrà in data **19 GIUGNO 2019** alle ore 9:30 presso il proprio studio sito in Orvieto, Via Po 15, la **vendita senza incanto** dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO

Azienda agricola sita in Città della Pieve (PG) Vocabolo Pian del Gallo snc, composta da appezzamenti di terreno agricolo di varia natura e coltura, sui quali insistono fabbricati ed annessi strumentali all'esercizio dell'attività agricola per una superficie complessiva di Ha 22.40.57 al netto dei sedimi dei fabbricati e della corte di pertinenza.

Il lotto unico è così composto:

- magazzini e locali di deposito siti in Città della Pieve Voc. Pian del Gallo snc identificati al catasto urbano al foglio 51, particella 119 sub 2 categoria C/2, superficie mq 738. L'immobile ha diritto alla

- corte comune identificata al foglio 51, particella 119, sub 1 (bene comune non censibile ai sub. 2 e 3) avente una superficie catastale di mq 3.312 comprensiva dell'area di sedime dei fabbricati;
- unità immobiliare ad uso accessorio agricolo costituito da un corpo di fabbrica autonomo identificato al foglio 51, particella 119 sub 3 categoria C/6, superficie mq 32. L'immobile ha diritto alla corte comune identificata al foglio 51, particella 119, sub 1 (bene comune non censibile ai sub. 2 e 3) avente una superficie catastale di mq 3.312 comprensiva dell'area di sedime dei fabbricati;
 - piccolo manufatto identificato al foglio 51, particella 121, categoria C/2, superficie mq 6;
 - terreno agricolo, catastalmente censito con la qualità "seminativo" di mq 15.994 (Ha 01.59.94) identificato al foglio 51, particelle 116, 125. All'interno dell'appezzamento di terreno sono presenti n. 56 piante di ulivo e circa 200 piante di alberi da frutto con essenze arboree di "pero" e "melo";
 - terreno agricolo catastalmente censito con la qualità "bosco misto" avente una superficie catastale di mq 190.013 (Ha 19.00.13) caratterizzato per la presenza dominante di specie arboree di quercia e cerro. Il terreno è identificato al foglio 51, particelle 118, 48. Il taglio del bosco insistente sul terreno è stato venduto in data 7.12.2015 e dovrà essere effettuato secondo le regole forestali e portato a termine entro la stagione silvana 2020 (ammesse proroghe e/o altro, da enti preposti salvo imprevisti);
 - terreno agricolo catastalmente censito con la qualità "seminativo" per una superficie catastale di mq 15.940 (Ha 01.59.40) e qualità "pascolo" per una superficie di mq 2.110 (Ha 00.21.10) caratterizzato dalla presenza di un laghetto artificiale per la raccolta di acque da destinare ad uso irrigazione. Il terreno è identificato al foglio 51, particelle 120, 12, 13.

L'unità immobiliare viene posta in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'Esperto **Ing. Stefano Mancinelli** nominato dal Giudice dell'esecuzione nella procedura esecutiva, anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene ed allo stato di fatto in cui l'immobile si trova, e senza alcuna garanzia per evizione e molestie e pretese di eventuali conduttori; conseguentemente 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 evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

Si dà atto che sono state riscontrate sui vari fabbricati irregolarità edilizie e catastali regolarizzabili per le quali si rimanda alla perizia in atti, i cui costi, per complessivi € 13.300,00 circa, sono stati detratti dal prezzo di vendita; vi è inoltre in un fabbricato la presenza di lastre di eternit da bonificare.

Il valore del compendio pignorato assegnato in perizia ex art. 568 c.p.c. è pari ad € 260.000,00.

Prezzo base d'asta: € 110.000,00 (centodiecimila/00)

Prezzo minimo da offrire (75% del prezzo base): € 82.500,00 (ottantaduemilacinquecento/00)

Rilancio minimo: € 2.500,00 (duemilacinquecento/00)

Termine e luogo di presentazione delle offerte: in busta chiusa entro le ore 11,00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita presso lo studio del Professionista.

Data dell'esame delle offerte: 19 Giugno 2019, ore 9:30

Luogo di esame delle offerte: studio commerciale sito in via Po n. 15 – Orvieto (TR)

Modalità di presentazione delle offerte:

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, presso lo studio del Professionista Delegato dalle ore 9,00 alle ore 12,00. Il termine ultimo per la presentazione delle offerte è stabilito per le ore 11,00 del giorno antecedente lo svolgimento della gara;

- le offerte dovranno essere presentate in busta chiusa (un fac-simile del modulo di offerta senza incanto è presente sul sito del Tribunale www.tribunale.terni.it);

L'offerta, da presentarsi corredata da una marca da bollo da € 16 e due ulteriori marche da bollo € 2,00 ciascuna, dovrà contenere:

a) il nome e cognome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);

- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;

- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

b) I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base (prezzo minimo) indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia;

d) il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e della quota spese a carico dell'aggiudicatario, che non potrà essere superiore a **120** giorni dalla data di aggiudicazione (non sono ammesse proroghe, ma il termine soggiace alla sospensione feriale);

- non si ritiene sussistano gli estremi per far luogo al pagamento in forma rateale ai sensi dell'art. 569 c.p.c.;

e) espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

f) la volontà di avvalersi o meno dei benefici per l'acquisto della prima casa;

L'offerta può essere formulata dall'offerente personalmente o a mezzo di procuratore legale;

Qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio: box, posti auto, cantine), si potrà fare un'unica offerta valida per più lotti dichiarando di volerne acquistare uno solo;

- in tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri;

- qualora i lotti omogenei abbiano prezzi differenti, l'offerta valida per più lotti non potrà essere inferiore al prezzo più alto.

All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare NON TRASFERIBILE o vaglia postale NON TRASFERIBILE intestato a **“Tribunale di Terni – Proc. n. 197/2014” per un importo pari al 10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di decadenza per mancato versamento del saldo prezzo;

- ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;

Ai sensi dell'art. 571 co. 2° c.p.c. l'offerta non sarà considerata efficace:

A) se perviene oltre il termine sopra indicato al punto 1);

B) se inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'ordinanza di vendita,

C) se l'offerente non presta la cauzione con le modalità e nella misura indicata.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. l'offerta presentata è irrevocabile: si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti l'acquisto del bene per trascrizione, registrazione, voltura catastale, oltre alla metà del compenso del delegato relativo alla sola fase di trasferimento della proprietà e alle spese generali della fase di trasferimento, ai sensi del DM 227/15;

- il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal Professionista Delegato ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo prezzo;

- il mancato versamento di tali somme nel termine indicato, comporterà, previa trasmissione degli atti al Giudice dell'esecuzione per i provvedimenti di competenza, la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, ed esporrà l'aggiudicatario inadempiente alle conseguenze di cui all'art. 587, co. 2 c.p.c. (in caso di decadenza e successiva nuova vendita con aggiudicazione ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario decaduto verrà condannato al pagamento della differenza)

L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese dovranno essere versati, entro il termine indicato nell'offerta, mediante deposito presso il Professionista di assegni circolari non trasferibili o di vaglia postali non trasferibili intestati a **“Tribunale di Terni – Proc. n. 197/2014”** oppure tramite bonifico bancario;

Le buste saranno aperte alla presenza degli offerenti, nel giorno e nell'ora indicata nell'ordinanza di vendita;

- qualora sia presentata una sola offerta non inferiore al 75% del prezzo base (prezzo minimo) la stessa deve essere accolta, a meno che il professionista non ritenga che un nuovo esperimento di vendita possa portare all'aggiudicazione ad un prezzo superiore;

- in tal caso il professionista dovrà rimettere gli atti al Giudice motivando in base ad elementi fattuali in suo possesso sul punto;

- qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà ad una gara sulla base dell'offerta più alta, invitando gli offerenti a presentare offerte in aumento che non potranno essere inferiori al rilancio minimo indicato nell'avviso di vendita.

- nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto sopra indicato;

- se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, quando si ritiene che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, il Professionista dispone l'aggiudicazione a favore del miglior offerente oppure nel caso di più offerte del medesimo valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo;

- al termine della gara il professionista dovrà restituire ai partecipanti non aggiudicatari gli assegni allegati alle rispettive offerte;

Laddove siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art 588 c.p.c., se il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima, è inferiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza, non si fa luogo alla vendita e si procede all'assegnazione; si procede ad assegnazione anche laddove, all'esito della gara, il prezzo raggiunto sia inferiore al prezzo base;

- laddove l'istanza di assegnazione, ai sensi dell'art. 590 bis c.p.c., sia presentata a favore di un terzo, il delegato dovrà verificare che entro 5 giorni dall'aggiudicazione o dalla comunicazione della stessa (termine processuale perentorio) il creditore abbia depositato presso la cancelleria il nominativo del beneficiario, unitamente alla dichiarazione scritta da quest'ultimo di volerne profittare. In mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva a carico del creditore.

L'offerente è tenuto a partecipare personalmente all'udienza;

- in caso di impossibilità a partecipare, potrà intervenire in sua vece:

a) un procuratore speciale o generale, munito di procura conferita mediante atto notarile;

b) un avvocato, parimenti munito di procura autenticata da notaio, il quale potrà altresì presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 u.c. e 583 c.p.c.

In caso di aggiudicazione a seguito di gara fra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. , il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario, fermo restando il termine massimo di 120 giorni.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante.

Per ulteriori informazioni e per quanto non indicato nel presente avviso di vendita si rimanda all'Ordinanza di vendita consultabile sui siti internet www.tribunale.terni.it, www.asteannunci.it, www.legalmente.net, www.entietribunali.kataweb.it, www.aste.immobiliare.it, oppure è possibile rivolgersi alla Cancelleria del Tribunale di Terni o al Custode Delegato Dott.ssa Giuliana Maccarino con studio in Via Po n. 15 - Sferacavallo – Orvieto (TR) tel. 0763/344263 o al numero verde **800630663**.

Orvieto, 08 Marzo 2019

Il Custode Delegato
Dott.ssa Giuliana Maccarino



