



Procedura esecutiva immobiliare n. 96/2016.

TRIBUNALE DI TERNI

AVVISO DI VENDITA

Il custode delegato Dott.ssa Francesca Tatta (tel. 0763.393911)
nella procedura esecutiva **n. 96/2016 R.G.E. Imm. (Tribunale di Terni)**

- visto il provvedimento della sua nomina emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Terni in data 29.09.2016, 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 vendita dei beni pignorati emessa, ai sensi dell'art. 569 c.p.c. dal G.E., Dott. ssa Natalia Giubilei, con provvedimento del 29.05.2017;
- vista l'ordinanza per nuova delega alla vendita dei beni pignorati emessa, ai sensi dell'art. 569 c.p.c. dal G.E., Dott. ssa Ilaria Palmeri con provvedimento del 28.01.2019 emessa unitamente al provvedimento con il quale si autorizzava il delegato alla ripartizione in lotti ;

AVVISA

che, davanti alla sottoscritta professionista delegata si terrà, nella sotto riportata data e luogo, la vendita senza incanto in modalità analogica della seguente piena proprietà del compendio immobiliare sito in Orvieto (TR), frazione Canale, Località Podere Cartafina, frazionato in più lotti, costituita da un complesso agricolo aziendale ad uso di cantina vitivinicola con annessi locali utili alla lavorazione e stoccaggio vini, laboratori, locali adibiti a vendita prodotti, sale degustazione, uffici, centrale tecnologica a servizio del complesso enologico, magazzini ed altri locali accessori e pertinenze. La struttura immobiliare si estende su una superficie di circa mq 4.816.

Oggetto di pignoramento anche i terreni agricoli adibiti principalmente a vigneto oltre ad una parte residuale adibita ad uliveto ed a bosco che si estendono su una superficie complessiva di ettari 51.10.86.

Il compendio risulta costituito dalle seguenti unità immobiliari così ripartite ed accorpate nei seguenti lotti:

LOTTO 1

A) cantina principale zona di lavorazione; trattasi di un edificio prefabbricato che si trova come quota di imposta al di sotto del piano di campagna preesistente.

Composto da **BLOCCO CANTINA**

Il complesso cantina si suddivide in: ZONA TECNICA SERBATOI, TINAIA, MAGAZZINO. Identificato al catasto fabbricati: foglio 250 mappale 312 categoria D/10, - rendita: 144.260,00.

B) magazzino zona interrata composto da **ZONA STOCCAGGIO MATERIALI DI LAVORAZIONE.**

Identificato al catasto fabbricati: foglio 250 mappale 312 categoria D/10, - rendita: 144.260,00.

C) magazzino locali spogliatoio composto da **LOCALI DI SERVIZIO SPOGLIATOI, MENSA E MAGAZZINO POSTI AL PIANO TERRA A DIRETTO CONTATTO CON LA ZONA DI LAVORAZIONE**

Identificato al catasto fabbricati: foglio 250 mappale 312 categoria D/10, - rendita: 144.260,00.

D) locale centrale composto da **CENTRALE TECNOLOGICA A SERVIZIO DEL COMPLESSO ENOLOGICO.**

Identificato al catasto fabbricati: foglio 250 mappale 312 categoria D/10, - rendita: 144.260,00.

E) locale uffici, laboratorio ed amministrazione composto da **UFFICI SEGRETERIA ED AMMINISTRAZIONE, AMBIENTI PER ATTIVITA DI CONTROLLO DA PARTE DEL CUSTODE**

Identificato al catasto fabbricati: foglio 250 mappale 312 categoria D/10, - rendita: 144.260,00.

F) **SALA DEGUSTAZIONE E VENDITA PRODOTTI**

Identificato al catasto fabbricati: foglio 250 mappale 312 categoria D/10, - rendita: 144.260,00.

G) **CAPANNONI IN ACCIAIO E PVC**

Identificato al catasto fabbricati: foglio 250 mappale 312-313 categoria D/10.

H) **PIAZZALE ED AREE ESTERNE DI MANOVRA**

Accessori:

H.1. locale tecnici a diretto servizio dell'attività (locale idrico-locale quadri elettrici):

H.2. locale accessorio per pesa autocarri e/o varie:

Identificato in catasto:

- fabbricati: foglio 250 mappale 312-313;
- terreni: foglio 250 mappale 133 qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 290, - reddito agrario: 0,15, - reddito domenicale: 0,37.

I) AREE DI LAVORAZIONI E BASAMENTI PER SILOS/CISTERNE, aree tramogge e rampe di collegamento.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 250 mappale 312.

J) CAPANNONE IN ACCIAIO E LAMIERA.

Accessori: J.1. corte: in terreno naturale con confine non delineati in luogo.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 250 mappale 307 subalterno 1, categoria d/10, - rendita: 504.

P) (1) TERRENO AGRICOLO (BOSCO)

Identificato in catasto:

- terreni: foglio 250 mappale 109 qualità bosco ceduo, classe 1, superficie catastale 4720, - reddito agrario: 1,46, - reddito domenicale: 7,31.
- terreni: foglio 250 mappale 197 qualità bosco ceduo, classe 1, superficie catastale 37576, - reddito agrario: 11,64, - reddito domenicale: 58,22.

T) TERRENO VIGNETO SOVRASTANTE CANTINA

Identificato al catasto fabbricati: foglio 250 mappale 312 categoria D/10, - rendita: 144.260,00.

U) TERRENO ULIVETO SOVRASTANTE CANTINA

Identificato al catasto fabbricati: foglio 250 mappale 312 categoria D/10, - rendita: 144.260,00.

V) TERRENO AREE A VERDE CIRCOSTANTI LO STABILIMENTO ENOLOGICO

Identificato al catasto fabbricati: foglio 250 mappale 312 categoria D/10, - rendita: 144.260,00.

Valore di stima ai sensi dell'art. 568 c.p.c. € 6.089.494,91 (7.369.454,60-1.279.959,69 per adeguamenti e correzioni);

Prezzo base di vendita € 2.569.005,00;

Prezzo minimo, non inferiore al 75% del prezzo base, a cui è possibile offrire € 1.926.754,00;

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti: € 5.000,00

LOTTO 2

R) (1) TERRENO AGRICOLO (SEMINATIVO)

Identificato in catasto:

- terreni: foglio 250 mappale 53/p qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 17490 (8040), - reddito agrario: 46,51, - reddito domenicale: 67,74.
- terreni: foglio 250 mappale 132 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 1330, - reddito agrario: 7,56, - reddito domenicale: 12,79.
- terreni: foglio 250 mappale 159 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 3360, - reddito agrario: 17,48, - reddito domenicale: 28,30.
- terreni: foglio 250 mappale 54 qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 27810, - reddito agrario: 182,39, - reddito domenicale: 341,34.
- terreni: foglio 250 mappale 146 qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 19820, - reddito agrario: 107,48, - reddito domenicale: 158,66.
- terreni: foglio 250 mappale 161 qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 480, - reddito agrario: 2,60, - reddito domenicale: 3,84.

Q) (1) TERRENO AGRICOLO (ULIVETO)

Identificato in catasto:

- terreni: foglio 250 mappale 53/p qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 17490 (9450), - reddito agrario: 46,51, - reddito domenicale: 67,74.

M) TERRENO AGRICOLO (VIGNETO)

Identificato in catasto:

- terreni: foglio 250 mappale 21 qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 1420, - reddito agrario: 0,44, - reddito domenicale: 2,20.
- terreni: foglio 250 mappale 37 qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 5990, - reddito agrario: 39,87, - reddito domenicale: 71,93.
- terreni: foglio 250 mappale 51 qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 15250, - reddito agrario: 99,16, - reddito domenicale: 185,71.
- terreni: foglio 250 mappale 52 qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 10160, - reddito agrario: 22,93, - reddito domenicale: 35,35.
- terreni: foglio 250 mappale 167 qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 25360, - reddito agrario: 163,62, - reddito domenicale: 288,36.
- terreni: foglio 250 mappale 169 qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 6130, - reddito agrario: 44,32, - reddito domenicale: 82,31.
- terreni: foglio 250 mappale 171 qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 12310, - reddito agrario: 89,01, - reddito domenicale: 165,30.

Valore di stima ai sensi dell'art. 568 c.p.c. € 296.434,00 ;

Prezzo base di vendita € 125.058,00;

Prezzo minimo, non inferiore al 75% del prezzo base, a cui è possibile offrire 93.794,00;

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti: € 2.500,00

LOTTO 3

L) TERRENO AGRICOLO (VIGNETO)

Identificato in catasto:

- terreni: foglio 250 mappale 82/p qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 29000 (18380), - reddito agrario: 67,40, - reddito domenicale: 82,37.

- terreni: foglio 250 mappale 80/p qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 3750 (750), - reddito agrario: 5,46, - reddito domenicale: 10,14.

P) (2) TERRENO AGRICOLO (BOSCO)

Identificato in catasto:

- terreni: foglio 250 mappale 306 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 71600, - reddito agrario: 240,36, - reddito domenicale: 277,34.

- terreni: foglio 250 mappale 80/p qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 3750 (3000), - reddito agrario: 6,39, - reddito domenicale: 14,78.

S) (1) TERRENO AGRICOLO (INCOLTO)

Identificato in catasto:

- terreni: foglio 249 mappale 71/p qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 3100 (2300), - reddito agrario: 10,41, - reddito domenicale: 12,01.

Valore di stima ai sensi dell'art. 568 c.p.c. € 75.047,00;

Prezzo base di vendita € 31.660,00;

Prezzo minimo, non inferiore al 75% del prezzo base, a cui è possibile offrire € 23.745,00;

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti: € 1.500,00

LOTTO 4

N) TERRENO AGRICOLO (VIGNETO)

Identificato in catasto:

- terreni: foglio 255 mappale 13 qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 15220, - reddito agrario: 35,37, - reddito domenicale: 42,23.

- terreni: foglio 255 mappale 14/p qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 8170 (5920), - reddito agrario: 20,46, - reddito domenicale: 26,38.

- terreni: foglio 255 mappale 24 qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 10090, - reddito agrario: 23,45, - reddito domenicale: 28,66.

- terreni: foglio 255 mappale 25 qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 17760, - reddito agrario: 70,71, - reddito domenicale: 113,97.

R) (2) TERRENO AGRICOLO (SEMINATIVO)

Identificato in catasto:

- terreni: foglio 255 mappale 14/p qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 8170 (2250), - reddito agrario: 20,46, - reddito domenicale: 26,38.

S) (2) TERRENO AGRICOLO (INCOLTO)

Identificato in catasto:

- terreni: foglio 250 mappale 82/p qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 29000 (10620), - reddito agrario: 67,40, - reddito domenicale: 82,37.

O) TERRENO AGRICOLO (VIGNETO)

Identificato in catasto:

- terreni: foglio 249 mappale 71/p qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 3100 (800), - reddito agrario: 10,41, - reddito domenicale: 12,01.

- terreni: foglio 249 mappale 72 qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 6020, - reddito agrario: 13,99, - reddito domenicale: 17,10.

- terreni: foglio 249 mappale 92 qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 4800, - reddito agrario: 11,16, - reddito domenicale: 13,63.

- terreni: foglio 249 mappale 93/p qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 6360(2375), - reddito agrario: 9,32, - reddito domenicale: 14,16.

Q) (2) TERRENO AGRICOLO (ULIVETO)

Identificato in catasto:

- terreni: foglio 249 mappale 93/p qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 6360 (3985), - reddito agrario: 9,32, - reddito domenicale: 14,16.

Valore di stima ai sensi dell'art. 568 c.p.c. € 198.839,00 ;

Prezzo base di vendita € 83.885,00

Prezzo minimo, non inferiore al 75% del prezzo base, a cui è possibile offrire € 62.914,00

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti: € 2.000,00

LOTTO 5

K) TERRENO AGRICOLO (VIGNETO)

Identificato in catasto:

- terreni: foglio 250 mappale 58 qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 8360, - reddito agrario: 19,43, - reddito domenicale: 23,75.

- terreni: foglio 250 mappale 62 qualità sem. arb., classe 3, superficie catastale 34290, - reddito agrario: 123,97, - reddito domenicale: 132,82.

- terreni: foglio 250 mappale 86 qualità semin., classe 4, superficie catastale 27040, - reddito agrario: 62,84, - reddito domenicale: 76,81.

- terreni: foglio 250 mappale 65 qualità semin., classe 3, superficie catastale 15930, - reddito agrario: 53,48, - reddito domenicale: 61,70.

- terreni: foglio 250 mappale 66 qualità semin., classe 4, superficie catastale 44010, - reddito agrario: 102,28, - reddito domenicale: 125,01.

- terreni: foglio 250 mappale 141 qualità semin-uliv, classe 3, superficie catastale 270, - reddito agrario: 0,69, - reddito domenicale: 1,05.
- terreni: foglio 250 mappale 151 qualità semin-bosco, classe 3, superficie catastale 560, - reddito agrario: 1,39, - reddito domenicale: 1,8.
- terreni: foglio 250 mappale 150 qualità semin-bosco, classe 3, superficie catastale 980, - reddito agrario: 3,04, - reddito domenicale: 3,61.
- terreni: foglio 250 mappale 64 qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 9500, - reddito agrario: 19,63, - reddito domenicale: 36,80.

Valore di stima ai sensi dell'art. 568 c.p.c. € 593.290,00;

Prezzo base di vendita € 250.294,00

Prezzo minimo, non inferiore al 75% del prezzo base, a cui è possibile offrire € 187.721,00

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti: € 3.000,00

Termine e luogo per la presentazione delle offerte:

Le offerte di acquisto devono pervenire dagli offerenti entro le ore 11.00 del giorno **16.12.2019** presso lo studio del professionista delegato Dott.ssa Francesca Tatta, Via Stefano Porcari n. 51 Orvieto 05018 (TR)

Data ed ora dell'esame delle offerte e della vendita senza incanto:
17.12.2019, ore 11:00 apertura buste, ore 11:15 deliberazione offerte ed eventuale gara.

Luogo di esame delle offerte e della vendita senza incanto: studio del professionista delegato Dott.ssa Francesca Tatta, Via Stefano Porcari n. 51 Orvieto 05018 (TR) Tel. 0763.393911.

Il compendio immobiliare di cui sopra, occupato in forza di un contratto di affitto stipulato in data 09.10.2012, antecedente il pignoramento, per una durata di anni 15, prevede il pagamento di un canone mensile di € 7.000,00. Stante la mancata trascrizione, è opponibile fino al 08.10.2021.

Il compendio immobiliare è posto in vendita, con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad esse relative, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, nella consistenza indicata nella perizia di stima e nell'integrazione alla stessa redatte dall'esperto nominato dal Giudice delle Esecuzioni nella procedura esecutiva n. 96/2016 R.G.E., anche con riferimento alla condizione urbanistica del compendio immobiliare 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, per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Nella paventata ipotesi di immobile realizzato in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario che si trovi nella condizione di cui all'art. 36 del D.P.R. 380/2001, dovrà presentare domanda di permesso

in sanatoria ai sensi della normativa citata. Condizioni e consistenze sono meglio indicate e descritte nella perizia di stima unitamente all'integrazione alla stessa, cui si rimanda per ogni più dettagliata informazione, redatta dall'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione Geom. Ivano Germani che potrà essere consultato dall'offerente ed al quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, e consultabile sui siti Internet www.tribunale.terni.it e www.asteannunci.it oltre ai seguenti www.legalmente.net, www.entitribunali.kataweb.it e relativi portali correlati, www.immobiliare.it, www.canaleaste.it

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita, sono regolate dalla "disciplina della vendita senza incanto, disciplina della pubblicità della vendita, ecc.", facenti parte dell'ordinanza di vendita emessa in data 29.05.2017 alla quale si fa rinvio, unitamente all'ordinanza di rinnovo delega alle vendite emessa in data 28.01.2019 anche per gli ulteriori molteplici aspetti in essa trattati, consultabile sui siti Internet sopra indicati.

Maggiori informazioni potranno essere reperite, oltre che sui siti Internet indicati nel presente avviso, anche presso lo studio della sottoscritta professionista delegato (tel. 0763.393911) e la Cancelleria del Tribunale di Terni e sul canale televisivo "Canale aste", edito da "Edicom TV srl", programmato sulla piattaforma SKY, canale 810.

Inoltre, al numero verde di call enter 800630663, è possibile richiedere informazioni sui beni immobili posti in vendita, nonché sollecitare l'inoltro a mezzo e-mail o fax della perizia.

Orvieto, 06.09.2019

Il Custode delegato
Dott.ssa Francesca Tatta