



**TRIBUNALE DI TERNI  
AVVISO DI VENDITA**

**Esecuzione Immobiliare N. 06 /2017 Reg. Es. Imm.**

La sottoscritta **Avv. Franca Filippetti** (tel. 393 9169956 email [avv.francafilippetti@libero.it](mailto:avv.francafilippetti@libero.it)) Professionista Delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Terni, Dr Ilaria Palmeri ex art. 591 c.p.c. nella procedura esecutiva immobiliare n. 06/2017 R.G.E. :

- vista l'Ordinanza di vendita e delega delle operazioni del 02.03.2018 del compendio pignorato, emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Terni, ai sensi dell'art. 591 c.p.c. e il successivo provvedimento di rettifica del 21.09.2018 ;
- visti gli artt. 569 , 570 e ss c.p.c .;

**AVVISA**

**-che il giorno 08 maggio 2019 alle ore 11,30 presso il Palazzo di Giustizia di Terni Corso del Popolo 40, piano 2°, stanza del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati, previa apertura delle buste delle offerte pervenute, con gara in caso di più offerenti, si terrà la vendita senza incanto del seguente immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova**

**LOTTO 1**

**Diritto di piena proprietà di Terreni agricoli contigui per una superficie complessiva lorda di mq 694.585**, di forma regolare ed orografia da lievemente pianeggiante a mediamente acclive, con tessitura prevalente argillosa di cui: **mq 438.360,00 ricadenti in Comune di Ficulle**, Vocabolo Poggio D'oro, (Corpo A n. 18 particelle accorpate), colture: seminativo, seminativo arborato, pascolo, pascolo arborato ed in piccola parte bosco misto, è presente anche un fabbricato diruto ( che insiste sulla particella 27, foglio 19 – catasto terreni del Comune di Ficulle); **e mq 256.225,00 ricadenti in Comune di Allerona**, Vocabolo Monte Regole, (Corpo B n. 4 particelle accorpate), colture seminativo e bosco misto.

**Terreni agricoli posti nel Comune di Ficulle , Vocabolo Poggio D'oro , (Corpo A)**

censiti nel Catasto Terreni:

-sezione censuaria Ficulle, foglio 19, particella 12, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 21860, reddito dominicale: € 50,80, reddito agrario: € 45,16.

-sezione censuaria Ficulle foglio 19, particella 13, subalterno porzione AA, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 1800 mq, reddito dominicale: € 4,18, reddito agrario: € 3,72

-sezione censuaria Ficulle foglio 19, particella 13, subalterno porzione AB, qualità pascolo arborato, classe 2, superficie catastale 77920 mq, reddito dominicale: € 76,46, reddito agrario: € 40,24

-sezione censuaria Ficulle foglio 19, particella 14, subalterno porzione AA, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 5204 mq, reddito dominicale: € 12,09, reddito agrario: € 10,75

- sezione censuaria Ficulles foglio 19, particella 14, subalterno porzione AB, qualità pascolo , superficie catastale 93866 mq, reddito dominicale: € 96,96, reddito agrario: € 43,63
- sezione censuaria Ficulles foglio 19, particella 15, subalterno porzione AA, qualità pascolo arborato, classe 2, superficie catastale 5948 mq, reddito dominicale: € 5,84, reddito agrario: € 3,07
- sezione censuaria Ficulles foglio 19, particella 15, subalterno porzione AB, qualità pascolo , classe 2, superficie catastale 3122 mq, reddito dominicale: € 3,22, reddito agrario: € 1,45
- sezione censuaria Ficulles foglio 19, particella 16, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 14390 mq, reddito dominicale: € 44,59, reddito agrario: € 44,59
- sezione censuaria Ficulles foglio 19, particella 17, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 14570 mq, reddito dominicale: € 67,72, reddito agrario: € 60,20
- sezione censuaria Ficulles foglio 19, particella 19, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 11230 mq, reddito dominicale: € 34,80, reddito agrario: € 34,80
- sezione censuaria Ficulles foglio 19, particella 20, subalterno porzione AA, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 1600 mq, reddito dominicale: € 3,72, reddito agrario: € 3,31
- sezione censuaria Ficulles foglio 19, particella 20, subalterno porzione AB, qualità incolto produttivo, superficie catastale 900 mq, reddito dominicale: € 0,14, reddito agrario: € 0,05
- sezione censuaria Ficulles foglio 19, particella 25, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 6200 mq, reddito dominicale: € 14,41, reddito agrario: € 12,81
- sezione censuaria Ficulles foglio 19, particella 26, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 570 mq, reddito dominicale: € 1,32, reddito agrario: € 1,18
- sezione censuaria Ficulles foglio 19, particella 27, subalterno porzione A, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 4250 mq, reddito dominicale: € 13,17, reddito agrario: € 13,17
- sezione censuaria Ficulles foglio 19, particella 27, subalterno porzione B, qualità fabbricato diruto, superficie catastale 170 mq
- sezione censuaria Ficulles foglio 19, particella 28, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie catastale 7560, reddito dominicale: € 19,52, reddito agrario: € 19,52
- sezione censuaria Ficulles foglio 19, particella 29, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 5260, reddito dominicale: € 12,22, reddito agrario: € 10,87
- sezione censuaria Ficulles foglio 19, particella 35, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 24450, reddito dominicale: € 56,82, reddito agrario: € 50,51
- sezione censuaria Ficulles foglio 19, particella 36, subalterno porzione AA, qualità seminativo classe 4, superficie catastale 28600, reddito dominicale: € 66,47, reddito agrario: € 59,08
- sezione censuaria Ficulles foglio 19, particella 36, subalterno porzione AB, qualità pascolo superficie catastale 4730, reddito dominicale: € 4,89, reddito agrario: € 2,20



-sezione censuaria Ficulle foglio 19, particella 40, subalterno porzione AA, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 1200, reddito dominicale: € 2,79, reddito agrario: € 2,48

sezione censuaria Ficulle foglio 19, particella 40, subalterno porzione AB, qualità pascolo, classe 4, superficie catastale 87910, reddito dominicale: € 90,80, reddito agrario: € 40,86

-sezione censuaria Ficulle foglio 19, particella 43, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 7360, reddito dominicale: € 34,21, reddito agrario: € 30,41;

**Terreno agricolo posto nel Comune di Ficulle, Vocabolo Ritorto, censito nel Catasto Terreni:**

-sezione censuaria Ficulle foglio 19, particella 18, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 7690, reddito dominicale: € 11,91, reddito agrario: € 2,38

**Terreni agricoli posti nel Comune di Alleron, Vocabolo Monte Regole, (Corpo B)**

censiti nel Catasto Terreni :

-sezione censuaria Alleron foglio 24, particella 87, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 9730, reddito dominicale: € 27,64, reddito agrario: € 27,64

-sezione censuaria Alleron foglio 25, particella 8, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 63420, reddito dominicale: € 180,15, reddito agrario: € 180,15

-sezione censuaria Alleron foglio 25, particella 42, subalterno porzione AA, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 5503, reddito dominicale: € 15,63, reddito agrario: € 15,63

-sezione censuaria Alleron foglio 25, particella 42, subalterno porzione AB, qualità pascolo arborato, classe 1, superficie catastale 170287, reddito dominicale: € 219,86, reddito agrario: € 105,54

-sezione censuaria Alleron foglio 25, particella 44, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 72,85, reddito dominicale: € 20,69, reddito agrario: € 20,69.

La conformità urbanistica dei suindicati terreni posti in vendita anche ai sensi dell'art. 30 del Testo Unico di cui al DPR 380/2001, come da rispettivi Certificati di Destinazione Urbanistica del Comune di Alleron del 14.07.2017 e del Comune di Ficulle del 20.07.2017 , e come precisato dall'Esperto Dott. Roberto Andreutti nel proprio elaborato, in base al piano regolatore generale approvato ed alle norme tecniche di attuazione, risulta la seguente:

**-Corpo A).** Foglio 19 particelle 12 - 15 - 25 - 26 - 36 ricadono in zone Em marginali ordinarie, sottoposte ai seguenti vincoli: idrogeologico, aree di particolare interesse naturalistico ambientale, aree di interesse geologico.

Foglio 19 particelle 14 - 16 - 17 - 19 - 20 - 28 - 43 ricadono in zone Em marginali ordinarie, sottoposte ai seguenti vincoli: idrogeologico, aree di particolare interesse naturalistico ambientale, aree di interesse geologico, art. 142 D. lgs n. 42/2004.

Foglio 19 particelle 27 - 29 - 35 ricadono in zone Em marginali ordinarie, sottoposte ai seguenti vincoli: idrogeologico, aree di particolare interesse naturalistico ambientale, aree di interesse geologico, art. 142 D. lgs n. 42/2004, rispetto ferroviario.

Foglio 19 particella 40 ricade in zona Em marginali ordinarie, sottoposte ai seguenti vincoli: idrogeologico, aree di particolare interesse naturalistico ambientale, aree di interesse geologico, rispetto ferroviario.



Foglio 19 particelle 13 - 18 ricadono in aree boscate, sottoposte ai seguenti vincoli: idrogeologico, aree di particolare interesse naturalistico ambientale, aree di interesse geologico, art. 142 D. lgs n. 42/2004.

**-Corpo B).** Foglio 24 particella 87 e Foglio 25 particelle 8 - 44: zona E AGRICOLA

- Disciplina del Sistema del Paesaggio Rurale - S8a - S9a, il sistema S è articolato in Aree ad elevato potenziale produttivo agricolo:

zone Eia Subsistemi S1a, S2, S3, S4, S5a, S6, S7, S8a, S9a.

Zone Eia come da CDU. Foglio 25 particella 42: zona BOSCHIVA .

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:0,0002 mq/mq edifici destinati alla residenza dell'imprenditore agricolo; 0,004 mq/mq per annessi agricoli. Tali indici sono validi per la zona Eia.

Altezza massima ammessa: 6,50 edifici destinati alla residenza ed annessi.

L'immobile è occupato dal debitore esecutato ma sarà effettivamente libero entro la scadenza del termine per il pagamento del saldo prezzo (120 giorni dalla conclusa vendita) . L'ordine di liberazione è stato già adottato.

**Il LOTTO 1 è posto in VENDITA SENZA INCANTO al**

**Prezzo base di € 330.000,00** (valore di stima euro 440.000,00)

**Offerta minima a pena di inefficacia € 247.500,00** ossia almeno il 75% del prezzo base

**Rilancio minimo per il caso di gara tra più offerenti € 5.000,00**

Gli interessati all'acquisto dovranno depositare presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni, Corso del Popolo n. 40, **entro le ore 11,00 del giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte e per la vendita, offerta di acquisto in bollo ed in busta chiusa**, all'esterno della quale dovrà essere indicato **esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta** (che può anche essere persona diversa dall'offerente e la cui identità dovrà essere accertata mediante esibizione di documento), **il nome del Giudice titolare della procedura e del Professionista Delegato e la data della vendita** (un fac-simile del modulo di offerta senza incanto è presente sul sito [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it));

L'offerta, da presentarsi corredata da una marca da bollo da € 16,00 e di ulteriori due marche da bollo da € 2,00 ciascuna, per un totale di € 20,00, dovrà contenere:

- il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto 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;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base (**prezzo minimo**), a pena di inefficacia;

- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari e della quota spese a carico dell'aggiudicatario che non potrà essere superiore a **120** giorni dalla data di aggiudicazione;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

- 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;

-all'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare NON TRASFERIBILE o un vaglia postale NON TRASFERIBILE intestato a **"Tribunale di Terni - Proc. n. 06//2017"** 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;



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

A) se perviene oltre il termine appositamente indicato;

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

C) se l'offerente non presta cauzione, con le modalità e nella misura indicate;

-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'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.

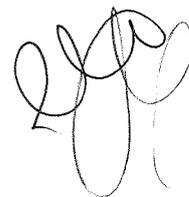
**Il giorno 08 maggio 2019 alle ore 11,30 presso Palazzo di Giustizia di Terni Corso del Popolo 40, piano 2 stanza del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati** alla presenza del Professionista Delegato e delle parti , **si procederà all'apertura delle buste all'esame delle eventuali offerte ed alla delibera sulle stesse .**

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene per registrazione, trascrizione e voltura catastale, oltre alla metà del compenso del delegato relativo alla sola fase di trasferimento della proprietà e alle spese generali della fase del 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 del prezzo; le somme versate dall'aggiudicatario si intenderanno anzitutto imputate in conto al fondo spese di trasferimento e, per il residuo, al prezzo di aggiudicazione; 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'aggiudicatario dovrà versare entro il termine indicato nell'offerta (non superiore a 120 giorni dalla provvisoria aggiudicazione) , l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese come sopra indicate ( relative agli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene per registrazione, trascrizione e voltura catastale, oltre alla metà del compenso del delegato relativo alla sola fase di trasferimento della proprietà e alle spese generali della fase del trasferimento, ai sensi del DM 227/15 ) , mediante deposito presso il Professionista di assegni circolari non trasferibili, o di vaglia postali non trasferibili, intestati a "Tribunale di Terni – Proc. n. 06/2017", oppure tramite bonifico bancario**

**Il Professionista Delegato avvisa inoltre che :**

- le unità immobiliari sono poste in vendita a corpo e non a misura (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, dipendenze accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive ad esse relative , nello stato di fatto e di diritto in cui esse si trovano, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'Esperto, nominato dal Giudice dell'esecuzione nella



**procedura esecutiva n. 06/2017 R.G.E., Dott. Roberto Andreutti** – con Studio in Sangemini (TR) Via Collierolletta n. 20 , Tel-Fax 0744630413;

-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; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio quelli urbanistici, 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;

-per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, qualora si trovi nella condizione di cui all'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria ai sensi della normativa citata ;

- in caso di insufficienza delle notizie di cui agli art. 30 e 46 T.U.Edilizia e di cui all'art. 40 della legge 47/85 e successive modifiche, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del citato testo unico e di cui all'art. 40 sesto comma della citata legge 28 febbraio 1985 n. 47.

- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura (saranno a cura della procedura le spese vive, mentre a carico dell'aggiudicatario resterà il compenso del Custode), ad eccezione della cancellazione della trascrizione della domanda giudiziale del 21.06.2012 che resterà a carico dell'acquirente;

- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

- tutte le attività che a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista Delegato presso il suo studio nonché presso l'Aula del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Terni, presso il Palazzo di Giustizia, piano 2°, stanza 210;

**-i beni oggetto di vendita sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'Esperto del Geom. Roberto Andreutti , che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.** La perizia di stima e l'ordinanza di delega sono consultabili sui siti internet [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it);

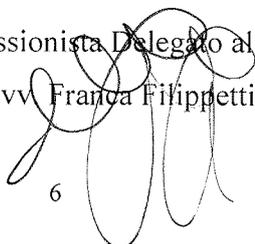
-ulteriori informazioni sono reperibili presso: Custode Delegato, nominato in sostituzione del debitore, Avv. Franca Filippetti , con studio in Terni, Corso del Popolo n 79 ( Tel.3939169956 Tel-Fax 0744400128 [avv.francafilippetti@libero.it](mailto:avv.francafilippetti@libero.it)); Cancelleria del Tribunale di Terni (centralino 0744/3981), siti internet sopra indicati e presso il seguente numero verde di call center **800630663**, ove è possibile richiedere informazioni sui beni immobili posti in vendita nonché sollecitare l'inoltro a mezzo mail o fax della perizia.

La partecipazione alla vendita senza incanto implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nell'elaborato peritale e nei suoi allegati e nell'ordinanza di vendita e delega emessa dal Giudice dell'Esecuzione e successivo provvedimento di rettifica , documenti reperibili presso i siti internet indicati nel presente avviso di vendita

Terni, lì 29 gennaio 2019

Il Professionista Delegato alla vendita

Avv. Franca Filippetti



6