



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)
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 18 settembre 2019 alle ore 10,30 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 Ficulle foglio 19, particella 14, subalterno porzione AB, qualità pascolo , superficie catastale 93866 mq, reddito dominicale: € 96,96, reddito agrario: € 43,63
- sezione censuaria Ficulle 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 Ficulle 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 Ficulle foglio 19, particella 16, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 14390 mq, reddito dominicale: € 44,59, reddito agrario: € 44,59
- sezione censuaria Ficulle foglio 19, particella 17, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 14570 mq, reddito dominicale: € 67,72, reddito agrario: € 60,20
- sezione censuaria Ficulle foglio 19, particella 19, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 11230 mq, reddito dominicale: € 34,80, reddito agrario: € 34,80
- sezione censuaria Ficulle 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 Ficulle foglio 19, particella 20, subalterno porzione AB, qualità incolto produttivo, superficie catastale 900 mq, reddito dominicale: € 0,14, reddito agrario: € 0,05
- sezione censuaria Ficulle foglio 19, particella 25, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 6200 mq, reddito dominicale: € 14,41, reddito agrario: € 12,81
- sezione censuaria Ficulle foglio 19, particella 26, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 570 mq, reddito dominicale: € 1,32, reddito agrario: € 1,18
- sezione censuaria Ficulle 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 Ficulle foglio 19, particella 27, subalterno porzione B, qualità fabbricato diruto, superficie catastale 170 mq
- sezione censuaria Ficulle foglio 19, particella 28, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie catastale 7560, reddito dominicale: € 19,52, reddito agrario: € 19,52
- sezione censuaria Ficulle foglio 19, particella 29, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 5260, reddito dominicale: € 12,22, reddito agrario: € 10,87
- sezione censuaria Ficulle foglio 19, particella 35, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 24450, reddito dominicale: € 56,82, reddito agrario: € 50,51
- sezione censuaria Ficulle foglio 19, particella 36, subalterno porzione AA, qualità seminativo classe 4, superficie catastale 28600, reddito dominicale: € 66,47, reddito agrario: € 59,08
- sezione censuaria Ficulle 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 Allerona, Vocabolo Monte Regole, (Corpo B)

censiti nel Catasto Terreni :

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

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

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

-sezione censuaria Allerona 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 Allerona 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 Allerona 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 € 247.500,00 (valore di stima euro 440.000,00)

Offerta minima a pena di inefficacia € 186.625,00 ossia almeno il 75% del prezzo base

Rilancio minimo per il caso di gara tra più offerenti € 3.000,00

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);

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 18 settembre 2019 alle ore 10,30 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 Collerolletta 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 e 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); 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 14 giugno 2019

Il Professionista Delegato alla vendita

Avv. Franca Filippetti