

**TRIBUNALE DI UDINE**  
**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**  
**1° Esperimento – R.G. n. 4383/2017**

Liquidatore Giudiziale: dott. Daniela Scarel, via Lumignacco n. 27, 33100 UDINE, tel. 0432/234405.

Il Programma di Liquidazione prevede la vendita del seguente lotto unico:

**Lotto Unico**

**Azienda agricola nel suo complesso**

Che comprende il suo compendio immobiliare agricolo composto da terreni agricoli, immobili di pertinenza, beni mobili, impianti, macchinari, attrezzature, arredamento e macchine elettroniche come specificatamente dettagliato nell'inventario del 09.03.2018 e come descritto nella relazione stima/valori del geom. Daniele Lavaroni.

**Valore di stima complessivo euro 3.400.000,00** (tremilioniquattrocentomila).

**CONDIZIONI DI VENDITA**

1. Debiti e rapporti esclusi dalla procedura di vendita competitiva dell'azienda. E' esclusa la responsabilità dell'acquirente per i debiti relativi all'esercizio dell'azienda sorti prima del trasferimento. Sono pertanto esclusi dalla cessione tutti i debiti di qualsivoglia natura, siano essi sorti prima del decreto di apertura della Procedura così come quelli sorti in occasione o in funzione della Procedura o comunque successivamente alla stessa.
2. Sono altresì esclusi dalla cessione i frutti dell'annata agraria in corso, i contratti pendenti, e le obbligazioni che da essi derivano, salvo quanto indicato nel successivo § 15.
3. Sono esclusi dalla cessione i crediti, i conti correnti e le disponibilità bancarie.
4. Al fine di concorrere all'acquisto egli interessati dovranno far pervenire, entro il giorno 09 ottobre 2018 alle ore 12:00, presso lo studio del notaio avv. Margherita Gottardo di Udine, via Luigi Moretti n. 2, in busta chiusa, firmata su tutti i lembi, l'offerta di acquisto ad un prezzo non inferiore a quello a base di stima sopra indicato; sulla parte esterna della busta dovrà essere apposta la dicitura "Offerta per acquisto – Terre di Chiara r.g.n. 4383/2017".
5. L'offerta dovrà essere corredata per le persone fisiche da copia del documento di identità e del codice fiscale e vi dovrà essere indicato anche lo stato civile e il regime patrimoniale; per le società da visura aggiornata del Registro delle Imprese e da delibera dell'organo amministrativo, se necessaria, nonché da documento di identità del legale rappresentante. L'offerente dovrà altresì indicare l'indirizzo di posta elettronica e un recapito telefonico. L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente o, se società, dal legale rappresentante della stessa, e potrà essere effettuata personalmente o a mezzo mandatario munito di procura speciale da esibire in originale o copia autentica. Non sono ammesse offerte per importi inferiori al prezzo base d'asta.
6. L'offerta dovrà essere accompagnata da deposito presso il Notaio Banditore o, in alternativa, presso il Notaio

Periferico un assegno circolare non trasferibile intestato a “Terre di Chiara Soc. Agr. a r.l.” per l’importo non inferiore al 10% del prezzo proposto, a titolo di cauzione (e da valere altresì quale acconto in caso di effettiva aggiudicazione del lotto).

#### Offerta digitale

Per la redazione dell’offerta in formato digitale si potrà utilizzare il modulo pubblicato come allegato dell’avviso oppure utilizzare una postazione informatica riservata ove disponibile presso lo studio notarile dove avviene la registrazione del soggetto.

#### Offerta cartacea

Per la redazione dell’offerta in formato cartaceo sarà necessario ritirare il modulo per l’offerta potrebbe essere allegato al bando in modo che gli offerenti arrivino con la busta già compilata e chiusa, presso lo studio notarile prescelto, il modulo per effettuare l’offerta stessa; le offerte in formato cartaceo possono essere consegnate, unitamente alla documentazione sopra indicata, in busta chiusa, solo presso lo studio del Notaio Banditore; sulla busta dovrà essere indicato, dal Notaio ricevente, l’orario di deposito dell’offerta, il nome di chi deposita materialmente l’offerta (che può anche essere persona diversa dall’offerente registrato) e le altre indicazioni relative alla vendita.

La presentazione dell’offerta comporta la conoscenza di quanto riportato nelle relazioni di stima in atti, negli altri documenti allegati e nel presente avviso, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

7. Le buste verranno aperte il giorno 10 ottobre 2018 alle ore 10:00, presso lo studio del notaio avv. Margherita Gottardo - Notaio Banditore nel suo studio di Udine alla Via Luigi Moretti n. 2 e con possibilità di partecipazione presso il Notaio Periferico presso il quale era stata depositata l'offerta. La partecipazione presso il Notaio Periferico implica da parte dell’offerente l’accettazione del sia pur raro rischio di *black out* della connessione internet ed il rischio di non poter effettuare i rilanci e dunque con implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito.

Il Notaio Banditore provvederà ad abilitare alla gara telematica le offerte validamente proposte secondo le modalità previste nel disciplinare di vendita: tale procedimento risulta indispensabile al fine del controllo di attendibilità, correttezza formale e conformità al bando delle offerte pervenute.

8. In caso di presentazione di un’unica offerta ad un prezzo pari o superiore al prezzo base d’asta fissato dal presente avviso di vendita, esso sarà immediatamente aggiudicato in via provvisoria all’offerente.

9. In caso di presentazione di più offerte si procederà ad una gara contestuale tra gli offerenti mediante “vendita sincrona telematica” il giorno 10 ottobre 2018 dalle ore 10:00 alle ore 11:00 a cui potranno partecipare i **soggetti abilitati dal Notaio referente**. I **rilanci** vengono formulati **esclusivamente in via telematica** con la **simultanea connessione** del referente della procedura e degli offerenti. L’asta partirà dalla maggiore offerta pervenuta, con rialzi non inferiori ad euro 10.000,00 (diecimila/00) e con modalità che verranno determinate in base al disciplinare di vendita telematica

10. La cauzione sarà restituita a mezzo bonifico bancario all’offerente non aggiudicatario entro tre giorni dalla data di chiusura del verbale di gara, salvo che lo stesso non abbia partecipato alla gara, personalmente o a mezzo procuratore

speciale, senza documentato e giustificato motivo. In tale caso la cauzione verrà restituita solo nella misura dei 8/10 dell'intero e la restante parte verrà trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dell'esecuzione.

Entro il termine di **trenta giorni** dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà provvedere al saldo del prezzo, dedotta la cauzione come sopra versata, nonché al versamento delle spese, imposte e compensi notarili (nell'importo che verrà comunicato dal Notaio incaricato e salvo conguaglio al momento del rogito) per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli e per la stipula dell'atto notarile di compravendita, mediante un assegno circolare non trasferibile intestato a "Terre di Chiara Soc. Agr. a r.l.". In caso di inadempienza, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario, con conseguente perdita, a titolo di penale, della intera cauzione, che verrà così definitivamente acquisita all'attivo della procedura. In caso di decadenza dell'aggiudicatario, sarà facoltà del Liquidatore, su autorizzazione degli organi della procedura, disporre l'aggiudicazione a favore del secondo offerente o ai successivi in caso di rinuncia del secondo ovvero dar corso a nuova gara.

***Il Liquidatore può sospendere la vendita*** qualora entro 10 giorni dall'aggiudicazione pervenga un'offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa, (completa di cauzione mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla Procedura o bonifico sul conto corrente bancario della Procedura pari al 10% del prezzo offerto), per un importo non inferiore al 20% del prezzo di aggiudicazione raggiunto durante la gara.

***In tal caso verrà aperta nuova procedura competitiva di vendita con prezzo base corrispondente all'offerta migliorativa.*** Qualora l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585, terzo comma, c.p.c., per il pagamento del saldo del prezzo intenda far ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado, egli dovrà indicare la banca mutuante entro i 10 giorni successivi all'aggiudicazione; entro il termine fissato per il versamento del saldo del prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dalla banca mutuante con le modalità sopra individuate.

11. Avvenuto il pagamento e scaduti i termini di cui sopra, verrà stipulato l'atto di trasferimento della proprietà in esecuzione di procedura competitiva di vendita tramite il notaio avv. Margherita Gottardo di Udine.

12. Le imposte di legge e tutte le spese relative alla vendita, al trasferimento della proprietà, agli onorari ed ai diritti del notaio che redigerà l'atto, nonché tutte le altre spese necessarie e conseguenti alla vendita e alla cancellazione dei vincoli e formalità pregiudizievoli, nonché delle iscrizioni ipotecarie, saranno eseguite con spese e compensi notarili a carico dell'acquirente.

13. Ad avvenuta stipula dell'atto notarile, il Giudice, per come stabilito dall'art. 14 novies comma 3 L. 3 2012, emetterà il provvedimento di autorizzazione alla cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione e della trascrizione del decreto di cui all'art. 14 quinquies comma 1, ordinando le relative cancellazioni. La vendita viene disposta a corpo, e con riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni ed eventuali vizi o differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita avverrà pertanto senza alcuna garanzia e/o responsabilità da parte della procedura in ordine alla consistenza dei beni. La vendita si dovrà considerare come vendita forzata e quindi, ai sensi dell'art. 2922 c.c., non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, la presentazione dell'offerta comporta l'automatica accettazione dei beni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni onere e servitù attiva o

passiva, esclusa ogni eccezione dell'acquirente per qualsivoglia contestazione quantitativa, ammanco o per differenze qualitative e/o tipologiche riscontrabili rispetto ai dati di inventario. I valori di stima attribuiti tengono infatti conto dell'uso, della vetustà, dello stato di manutenzione, della presenza o meno della certificazione di provenienza e marchio CE o della loro possibilità di recupero dei componenti. E' onere dell'acquirente verificare lo stato dei beni, l'esistenza di difformità e le potenzialità dell'azienda ceduta.

14. Si precisa che il presente annuncio non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 c.c., né proposta contrattuale e non vincola, in alcun modo, la procedura r.g.n. 4383/2017.

**15. Descrizione dei contratti pendenti che verranno trasferiti unitamente all'azienda:**

**=Contratto di affitto di fondi rustici** avente ad oggetto un terreno agricolo in comune di Tricesimo di totali mq. 27.790 = stipulato il giorno 8 2 2016 e registrato il 03 03 2016 al n. 1979 serie 3 T con decorrenza 08 02 2016 e scadenza 10 11 2024, rinnovabile per ulteriori nove anni, al prezzo di Euro 1.600,00= per la prima annata agraria ed € 2.000,00= annui anticipati da versare entro il 10 11 di ogni anno per le annualità successive alla prima e dunque dal 10 11 2017 in poi. Si tratta di un terreno confinante con i vigneti di proprietà di Terre di Chiara in Tricesimo coltivato a vitigni di friulano (10.000 mq circa) e sauvignon (9000 mq circa) impiantato da Terre di Chiara nel 2016. Il resto dell'estensione sono tare incolte. Il contratto di affitto di fondo rustico prevede che in caso di naturale scadenza dello stesso l'affittuario abbia diritto ad un'indennità per le migliorie apportate ed esistenti al momento del rilascio del fondo. Viceversa, in caso di risoluzione del contratto di affitto per inadempimento dell'affittuaria (per mancato pagamento dei canoni o mancata conduzione dei fondi), la proprietà avrà diritto oltre al pagamento dei canoni fino al rilascio del fondo, a non corrispondere all'affittuaria l'indennizzo per migliorie. Il venir meno del diritto a tale indennizzo determina una perdita pari al maggior valore assunto dal terreno per effetto delle migliorie, stimato dal perito Lavaroni (in conformità alle pattuizioni e alla L 203 1982) in Euro 27.790,00 oltre ai canoni dovuti fino al rilascio del fondo. Con la vendita dell'azienda verrà quindi ceduto anche il contratto di affitto agrario e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento dei canoni di affitto al proprietario, a far tempo dalla data dell'atto notarile di trasferimento della proprietà.

**=Contratto preliminare di compravendita in data 01 03 2016, registrato a Udine in data 20/12/ 2017 al n. 6825 serie 3 - Privati**, con il quale Terre di Chiara si è obbligata ad acquistare (per sé o per persone da nominare all'atto notarile di compravendita) il citato terreno oggetto dell'affitto agrario entro il 10/11/2018 (fatto salvo il diritto di prelazione dei confinanti coltivatori diretti), ad un prezzo di **Euro 111.160,00**. Con il contratto preliminare, Terre di Chiara si è obbligata ad acquistare e la proprietà a vendere il terreno in questione entro il giorno 10/11/2018. La clausola contrattuale recita testualmente: **"l'accordo è valido ed efficace sino al 10/11/2016"**. Con riferimento alle migliorie derivanti dalla realizzazione del vigneto da parte di Terre di Chiara srl, il contratto preliminare stabilisce che **"il prezzo pattuito non sarà oggetto di rinegoziazione qualora vengano eseguiti miglioramenti, addizioni e trasformazioni sui fondi, durante il periodo di validità della presente scrittura privata"**. Nel caso in cui invece la vendita si concluda a favore di terzi (e quindi Terre di Chiara acquisti per la persona che nominerà al momento del rogito), l'affittuario Terre di Chiara avrà diritto a richiedere l'indennità per i miglioramenti apportati al nuovo proprietario, con obbligo da parte del venditore di dichiarare nell'atto di vendita l'eventuale esistenza dell'obbligazione di cui all'art. 16 L. 203 1982. Il venditore resterà in questo caso liberato dall'obbligazione di indennizzo diretto come

disposto dall'art. 17 comma 5 L. 203 1982. Il contratto prevede che "l'eventuale somma indicata in sede di preliminare di vendita, sarà corrispondente all'aumento del valore di mercato conseguito dai fondi affittati in seguito ai miglioramenti apportati dall'affittuario ed esistenti al momento della vendita con riferimento al valore di mercato del fondo prima delle migliorie". Con la cessione dell'azienda nell'ambito della promuovenda procedura competitiva di vendita e prima della data di cessazione di efficacia del preliminare, verrà ceduto il contratto preliminare stesso e il terzo acquirente assumerà pertanto l'obbligo di eseguirlo pagando al promittente venditore il prezzo e a Terre di Chiara le migliorie come sopra stimate e ricomprese nel prezzo complessivo d'asta.

=**Contratto di comodato ad uso gratuito stipulato** il 06/08/2015, registrato il 17/08/2015 al n. 4780 con scadenza 22/07/2035 e avente ad oggetto il mappale censito al fg 4 mapp. 892 mq 850 in Comune di Tricesimo. Trattasi di un mappale confinante con il vigneto in Tricesimo di proprietà di Terre di Chiara. In occasione del reimpianto di un vigneto si è verificato che una striscia di circa del precedente vigneto ricadeva su una porzione del mappale n. 892 del foglio 4 esteso circa mq. 850 di proprietà di terzi La Meridiana. Al fine di consentire la prosecuzione dell'utilizzo di fatto e di evitare che potesse maturare l'usucapione della striscia di terreno, il proprietario lo ha concesso in comodato a Terre di Chiara srl.

=**N. 1 (uno) contratto di lavoro subordinato a termine** – qualifica avventizio - se ancora in essere al momento del perfezionamento del trasferimento dell'azienda.

16. **Nella cessione d'azienda non è ricompresa la cessione del raccolto d'uva dell'annata agraria 2017/2018.** La coltivazione del fondo verrà effettuata direttamente da Terre di Chiara srl fino all'atto notarile di trasferimento d'azienda. L'aggiudicatario acquirente dei beni aggiudicati dovrà assicurare la coltivazione del fondo dalla data del rogito notarile (con contestuale consegna dei beni aggiudicati) sino al raccolto dell'uva. I costi documentati sostenuti dal trasferitario per la coltivazione dei fondi verranno rimborsati al trasferitario medesimo entro il 30/11/2018.

17. **Si precisa che i lavori di estirpo di n. 9 ettari circa di vigneti disposti dall'ERSA con ordinanza 17 2017 indicati nella perizia Lavaroni pag. 62 e segg. sono stati interamente eseguiti** a cura e spese della cedente nei termini prescritti e che, con verbale in data 29 3 2018, a seguito di sopralluogo ispettivo, **l'ERSA ha rilasciato apposita attestazione di integrale esecuzione** dei lavori di estirpo e di distruzione dei vigneti e delle singole piante per come intimati.