

## AVVISO DI VENDITA DI TERRENI AGRICOLI PER ASTA PUBBLICA OFFERTA LIBERA

(Determinazione del Direttore Generale n. 586 del 06/09/2016)

---

### Domanda n. 1

Per partecipare all'asta è obbligatorio possedere la qualifica di coltivatore diretto o quella di imprenditore agricolo?

Per partecipare all'asta pubblica ad offerta libera non è necessario il possesso di alcuna qualifica. Nell'avviso di vendita sono indicati i **“Soggetti che possono partecipare all'asta”**.

### Domanda n. 2

La domanda fa riferimento al Terreno in agro del Comune di Canosa di Puglia (Codice 9B/417, esteso ha 13.87.86) destinato alla vendita con Avviso di Vendita di terreni agricoli per asta pubblica ad offerta libera (determinazione del direttore generale n. 586 del 06/09/2016).

Si richiede con la presente un'informazione aggiuntiva a quelle già riportate nella scheda di descrizione della struttura fondiaria, la quale certifica l'assenza di iscrizioni ipotecarie e azioni di pignoramento giudiziale, e cioè se i contributi consortili risultano versati.

Sulla base delle verifiche effettuate risulta un sospeso di € 75,34 per contributi di bonifica (codice 630).

### Domanda n. 3

Si pongono i seguenti quesiti:

a) all'atto della domanda è necessario versare solo il deposito cauzionale di € 1.000 e non 1.000 + il 20% del prezzo di acquisto del cespite a titolo di cauzione o questo 20% verrà versato solo al momento dell'immissione in possesso del bene e quindi dopo l'aggiudicazione?

Per partecipare all'asta pubblica ad offerta libera è necessario versare il deposito cauzionale stabilito nella misura fissa di Euro 1.000,00 (euro mille/00).

La parte aggiudicataria, al momento dell'immissione in possesso del cespite aggiudicato mediante sottoscrizione del preliminare, verserà all'ISMEA un importo pari al 20% del prezzo di acquisto del cespite che verrà trattenuto come deposito cauzionale infruttifero.

## AVVISO DI VENDITA DI TERRENI AGRICOLI PER ASTA PUBBLICA OFFERTA LIBERA

(Determinazione del Direttore Generale n. 586 del 06/09/2016)

---

**b) l'accertamento delle servitù attive e passive, oneri, canoni, vincoli esistenti anche non noti e non trascritti sono a carico dell'acquirente. È facile conoscere tutti i vincoli presenti ed Ismea conosce se i terreni sono ipotecati?**

I vincoli a conoscenza dell'Istituto sono quelli riportati nelle schede allegate al bando. Ad ogni modo sui terreni gravava patto di riservato dominio a favore di Ismea e pertanto eventuali ipoteche/pignoramenti iscritte risultano illegittime. Come riportato nel testo del bando le procedure per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono in corso ed i relativi costi sono a carico dell'aggiudicatario.

**c) Tra le attività che l'aggiudicatario dovrà porre in essere vi è la cancellazione dell'ipoteca (per legge non è carico del venditore?) e liberare i terreni da eventuali occupanti abusivi (non deve svolgere questa attività lo Stato che vende un terreno occupato abusivamente?)**

Si veda la risposta alla precedente lettera b).

Inoltre come riportato nel bando d'asta gli immobili saranno acquistati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e nessuna garanzia verrà rilasciata dalla parte venditrice se non quelle previste in termine di legge e tranne quelle per la piena proprietà e l'evizione, ad eccezione di quanto diversamente indicato nelle schede di descrizione allegate al bando.

**d) Aggiudicato il terreno entro quanti mesi si entra in possesso dell'immobile e dopo quanto tempo si paga il 20% del deposito cauzionale?**

L'importo pari al 20% del prezzo di acquisto dovrà essere versato al momento dell'immissione in possesso del cespite aggiudicato mediante sottoscrizione del preliminare.

L'immissione in possesso potrà avvenire successivamente all'aggiudicazione definitiva, che verrà disposta con determinazione del Direttore Generale, una volta scaduti i termini per l'esercizio del diritto di prelazione da parte dei confinanti.

**e) Dopo quanto tempo si procederà al pagamento del prezzo di aggiudicazione ed alla stipula del rogito notarile?**

La stipula potrà avvenire successivamente alla scadenza dei termini di legge previsti per l'esercizio del diritto di prelazione da parte dei soggetti aventi diritto ai sensi della Legge 590/65 e s.m.i e successivamente alla positiva verifica, da parte

## AVVISO DI VENDITA DI TERRENI AGRICOLI PER ASTA PUBBLICA OFFERTA LIBERA

(Determinazione del Direttore Generale n. 586 del 06/09/2016)

---

di Ismea, del perfezionamento delle attività previste dal bando a carico della parte aggiudicataria.

f) Nella prelazione agraria l'Ismea comunicherà ad eventuali confinanti il prezzo di aggiudicazione del terreno? Nel caso in cui io dovessi essere l'unico a partecipare all'asta aggiudicandomela al prezzo p.e. di € 100.000 questa sarà la cifra che verrà comunicata ad eventuali soggetti che potranno invocare la prelazione agraria? L'aggiudicatario dovrà attendere tutto il tempo in cui si potrà far valere la prelazione?

La vendita di ciascun terreno è subordinata all'esercizio del diritto di prelazione da parte dei soggetti aventi diritto ai sensi della Legge 590/65 e s.m.i, ai quali verrà comunicato il prezzo offerto.

Pertanto, prima di poter procedere all'aggiudicazione è necessario attendere i termini previsti dalla Legge.

In caso di esercizio del diritto di prelazione da parte degli aventi diritto, non si procederà all'aggiudicazione.

### Domanda n. 4

Sono interessata ad un terreno in agro di Forlì posizione 032F/00425 e vorrei partecipare all'asta; sul terreno è iscritto un pignoramento: nel caso in cui mi aggiudicassi il terreno, dovrei pagare i creditori? Non è indicata la cifra?

La parte aggiudicataria non deve provvedere al pagamento dei creditori essendo pignoramenti iscritti illegittimamente su terreni gravati da patto di riservato dominio. Ismea provvede all'avvio dell'iter per la cancellazione del pignoramento, all'aggiudicatario spetta seguire l'iter e provvedere ad eventuali spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sul fondo.

### Domanda n. 5

Vi contatto perché sarei interessata sull'acquisto del terreno riferito alla scheda posizione 065R/00120 e ho necessità di alcune informazioni:

**AVVISO DI VENDITA DI TERRENI AGRICOLI PER ASTA  
PUBBLICA OFFERTA LIBERA**

(Determinazione del Direttore Generale n. 586 del 06/09/2016)

---

**a) Mi potete dire se il terreno ha vincoli di ipoteche, pignoramento o altro? Oppure a chi rivolgermi per saperlo?**

Si veda la risposta alla Domanda n. 3, lettera b).

**b) Il terreno è al momento in uso? A chi rivolgermi per sapere se è coltivato da qualcuno?**

Le informazioni in possesso di Ismea sono quelle indicate nella scheda allegata al bando. Si fa inoltre presente che sul fondo potrebbe essere presente l'ex assegnatario e che la procedura di rilascio del fondo verrà intrapresa da Ismea e sarà finalizzata all'immissione in possesso della parte aggiudicataria.

**c) Su che cosa devo basare la proposta d'acquisto? Posso proporre qualunque cifra, anche una cifra minima oppure ci sono parametri o criteri secondo cui calcolare la cifra da cui partire per la proposta di acquisto?**

Il prezzo offerto per l'acquisto del terreno è libero. Pertanto non esistono parametri o criteri che vincolino l'offerta.

**d) L'acquisto è definitivo oppure dopo un certo numero di anni il terreno torna in mano allo Stato?**

Il terreno viene venduto in via definitiva.

■ **Domanda n. 6**

Con la presente chiedo maggiori informazioni sui terreni posti in vendita tramite asta.

In particolare riguardo ai terreni in agro di Caltagirone identificati con i codici progetto: 021C/00285/001; 021C/00136/002; 021C/00243/002 chiedo:

**a) se i titoli Pac saranno trasferiti insieme alla vendita;**

No. A seguito del disaccoppiamento degli aiuti diretti erogati agli agricoltori i titoli non vengono trasferiti con il terreno. Ciascun conduttore in possesso dei requisiti richiesti potrà richiedere eventuali titoli dando prova della conduzione del terreno.

**b) maggiori informazioni sulle procedure legali in corso**

Si veda la risposta alla Domanda n. 3, lettera b).

**AVVISO DI VENDITA DI TERRENI AGRICOLI PER ASTA  
PUBBLICA OFFERTA LIBERA**

(Determinazione del Direttore Generale n. 586 del 06/09/2016)

---

**c) stato libero dei terreni e se ci sono persone che detengono o coltivano i fondi**

Si veda la risposta alla Domanda n. 5, lettera b).

**d) limitatamente ai terreni di Caltagirone codice 21C/243/2 se percepiscono fondi derivanti da misure sulla forestazione/silvicoltura del P.S.R.**

No. Ismea trasferisce la proprietà del terreno, eventuali accessori devono essere richiesti e verificati con gli enti competenti.

**Riguardo ai terreni di Licata (Ag) identificati con il codice 001A/00050 chiedo:**

**e) maggiori delucidazioni sul pignoramento immobiliare e sulla procedura di rilascio**

Si veda la risposta alla Domanda n. 3, lettera b).

**f) stato libero dei terreni e se esistono persone che li coltivano**

Vedi la risposta alla Domanda n. 5, lettera b).

**g) se c'è qualcuno in possesso dei fabbricati annessi**

Si veda la risposta alla domanda n. 5 lettera b)

**h) se i titoli Pac verranno trasferiti al momento del rogito**

Si veda la risposta alla precedente lettera a).

**i) infine vorrei sapere se è possibile effettuare un sopralluogo dei terreni e se Ismea si impegna ad immettere l'aggiudicatario nel fondo libero da persone e cose.**

Sulla scheda vengono indicate le coordinate geografiche per la localizzazione del terreno. Al momento dell'immissione in possesso della parte aggiudicataria il fondo risulterà libero da persone e cose.

■ **Domanda n. 7**

**È possibile avere copia della sentenza relativa al terreno posizione 021C/00313/001?**

No. Successivamente all'aggiudicazione, sarà cura dell'Istituto fornire all'aggiudicatario tutta la documentazione necessaria.

## AVVISO DI VENDITA DI TERRENI AGRICOLI PER ASTA PUBBLICA OFFERTA LIBERA

(Determinazione del Direttore Generale n. 586 del 06/09/2016)

---

### Domanda n. 8

Desidero sapere se per partecipare ad un'asta è necessario possedere una PEC personale o si può indicare quella di un congiunto?

Per partecipare all'asta è sufficiente indicare un indirizzo PEC valido.

### Domanda n. 9

Vorrei chiedervi in merito all'asta pubblica del 16.11.2016, con offerta libera bisogna indicare sempre un prezzo di vendita che non sia inferiore al valore catastale?

Si veda la risposta alla Domanda n. 5, lettera c).

### Domanda n. 10

Relativamente al terreno in agro del Comune di Santa Ninfa, Codice 082T/00141, vorrei sapere quali sono le spese da sostenere per i punti del bando sotto elencati?

a) eseguire tutte le eventuali regolarizzazioni tecniche ed amministrative, sinteticamente indicate nelle schede tecniche nella sezione relativa alle prescrizioni, propedeutiche alla stipula dell'atto definitivo;

Eventuali costi da sostenere per regolarizzazioni tecniche ed amministrative devono essere valutati dall'aggiudicatario, tenendo conto delle informazioni sintetiche fornite nella scheda.

b) sostenere le spese relative alla eliminazione di eventuali formalità pregiudizievoli gravanti sul fondo (ad. es. pignoramenti trascritti e/o iscrizioni ipotecarie a garanzia di debiti contratti da soggetti diversi da Ismea) per le quali Ismea ha avviato la procedura di cancellazione.

Si veda la risposta alla Domanda n. 3, lettera b).

## AVVISO DI VENDITA DI TERRENI AGRICOLI PER ASTA PUBBLICA OFFERTA LIBERA

(Determinazione del Direttore Generale n. 586 del 06/09/2016)

---

### Domanda n. 11

Con la presente per formulare un quesito circa la vendita dei terreni per asta pubblica ad offerta libera, ovvero:  
l'offerta economica dovrà tener conto di un importo minimo? O di quale altro parametro di riferimento?

Si veda la risposta alla Domanda n. 5, lettera c).

### Domanda n. 12

Volevo chiedere alcune informazioni:

a) sono bracciante agricolo e nel caso di eventuale aggiudicazione dell'asta, al fine di beneficiare delle agevolazioni sull'acquisto (IVA 1%), entro la data della stipula dell'atto posso regolarizzare la mia posizione quale coltivatore diretto o IAP e beneficiare delle predette agevolazioni?

Ai fini della partecipazione all'asta non è richiesto il possesso di una qualifica professionale. Ai fini della stipula per le eventuali agevolazioni fiscali applicabili sarà il notaio a verificare i requisiti in capo al soggetto aggiudicatario.

b) nel caso di aggiudicazione, io bracciante agricolo posso prima della stipula costituire una SRL nella quale io, aggiudicatario, rivesto la qualifica di rappresentante legale e costituire la società con mio marito?

No. Se la domanda di partecipazione all'asta è stata presentata da una persona fisica non è possibile dopo procedere alla stipula come persona giuridica.

### Domanda n. 13

Volevo chiedere alcune informazioni:

a) chiedo se bisognerà essere fisicamente presenti presso la sede Ismea il giorno 16 Novembre.

No.

## AVVISO DI VENDITA DI TERRENI AGRICOLI PER ASTA PUBBLICA OFFERTA LIBERA

(Determinazione del Direttore Generale n. 586 del 06/09/2016)

---

b) Cosa si intende ed in cosa consiste: 1) procedura di rilascio; 2) esecuzione di rilascio; 3) procedura di rilascio (fondo libero-immesso in possesso)?

Il terreno in vendita proviene da una precedente assegnazione e pertanto deve essere rilasciato all'Istituto libero da persone e cose per poter essere rivenduto.

c) Nel caso sul fondo fosse presente l'ex assegnatario, Ismea si impegna a garantire che al momento dell'immissione in possesso il terreno sia libero e non più occupato?

Si veda la risposta alla Domanda n. 6, lettera i).

d) L'iter della procedura sarà seguito da Ismea?

L'iter della procedura di rilascio sarà a cura di Ismea.

### Domanda n. 14

vorrei partecipare all'asta dei terreni agricoli per asta, leggendo il bando mi sono sorti due dubbi:

a) per partecipare all'asta come deposito cauzionale bisogna versare 1.000,00 € o 1.000,00 più il 20% del prezzo offerto?

Si veda la risposta alla Domanda n. 3 lettera a).

b) cosa si intende come figura di direttore tecnico (che deve sottoscrivere le dichiarazioni di cui ai punti a), b) e f) insieme al titolare o legale rappresentante)?

Si intende un tecnico abilitato a seguire le lavorazioni richieste ed a presentare i documenti per le necessarie autorizzazioni.