

TRIBUNALE DI PERUGIA  
I AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE 20/2022

Promossa da

*AMCO SPA*

Contro

*Omissis, omissis*

*GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. SSA SARA FIORONI*

PROFESSIONISTA DELEGATO: CASTELLANI RAG. MARIA PIA

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA: SOCIETA' ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA

CUSTODE: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE PERUGIA

La sottoscritta CASTELLANI RAG. MARIA PIA, con studio in Gubbio (PG) alla Via Perugina 135, delegata ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. giusta Ordinanza del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia – Dott. ssa Sara Fioroni – resa in data 29/06/2023 - nella procedura esecutiva in epigrafe indicata e successiva udienza del 15/01/2026

## AVVISA

**che il giorno 28 luglio 2026 dalle ore 10.00**

si procederà alla vendita senza incanto ai sensi degli artt. 571 e seg. C.p.c. del lotto unico sotto indicato e al prezzo base ivi indicato in modalità asincrona ex art. 24 D.M. N. 32 del 26/02/2015, con modalità telematiche richieste ai sensi dell'art. 569 c.p.c. e dall'art. 161-ter disp. Att. C.p.c. sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) con gara in caso di più offerenti.

Saranno posti in vendita i seguenti beni immobili:

### LOTTO UNICO

*Diritti di piena proprietà su beni immobili ubicati nel **Comune di Assisi – Via Biagiano n. 7** – costituiti da terreni di diversa natura, con sovrastanti fabbricati rurali ed annessi (in piccola parte da sanare), della superficie catastale complessiva di **ettari 40,6882**, compresa l'area di sedime degli immobili. I fabbricati facenti parte del centro aziendale ubicato in Comune di Assisi, Via Biagiano*

### **Sono così individuati:**

#### **BENE A**

- **NCEU foglio 70 particella n. 573** cat catastale . A7 classe 1, consistenza 13 vani, R.C. €. 1.309,22 – fabbricato rurale su due livelli ( piano terra e primo) privo di finiture adibito parte ad abitazione e parte a servizio dell'agricoltura comprensivo dei proporzionali diritti sulle aree e parti comuni;

#### **BENE B**

- **NCEU foglio 70, particella 574 sub. 3** cat. catastale A3 classe 2 consistenza 2,5 vani R.C. € 167,85 – fabbricato di civile abitazione al piano terra,

#### **BENE C**

- **NCEU foglio 70 particella 574 sub. 7** cat. Catastale C7 classe U consistenza 226 mq. R.C. € 115,55 tettoia adibita a rimessa;  
**I beni sopra descritti b) e c) sono comprensivi dei proporzionali diritti sulle aree e parti comuni con sovrastanti strutture e volumetrie accessorie da sanare** costituite da pesa a ponte interrata con locale tecnico, piccolo fabbricato adibito a magazzino e ripostiglio (**foglio 70, particella 574 sub. 8 piano terra categoria non censibile**)

#### **BENE D**

- **NCEU foglio 70 particella 12** – cat. Catastale D10 - z.c. 2 – R.C. € 710,00 - fabbricato rurale adibito a stalla, deposito e rimessa comprensivo dei proporzionali diritti sulle aree e parti comuni

#### **BENE E**

- **NCEU foglio 54 particella 366** - Cat. Catastale D10 z.c. 2 R.C. € 4.570,00 Fabbricato agricolo adibito a impianto di compostaggio comprensivo dei proporzionali diritti sulle aree e parti comuni.

#### **BENE F**

- **NCEU foglio 54 particella 393** – Complesso immobiliare costituito da vari fabbricati agricoli adibiti a stalle per l'allevamento dei suini, vasca raccolta liquami e locali tecnici con corte

#### **BENE G**

- **NCT foglio 70 particella 607** - **strutture da sanare** in adiacenza e/o a servizio di altri immobili quali un fabbricato adibito a spogliatoio superficie mq. 20,00
- **NCT foglio 70 particella 608** - locale tecnico **realizzato in assenza di titolo abilitativo** superficie mq. 7,00
- **NCT foglio 70 particella 5** – tettoia adibita a fienile **realizzata in assenza di titolo abilitativo**

#### **ALTRI FABBRICATI E TERRENI LIMITROFI**

Rappresentano un unico corpo fondiario che costituisce l'insediamento agricolo. L'area si inserisce in un contesto paesaggistico collinare intorno ai 400 m. slm, dove si alternano formazioni boscate ed aree a destinazione agricola o incolte. I terreni sono in prevalenza costituiti da boschi ( ettari 23,3957) oltre che da superfici a prati e pascolo ( ettari 6,6095), seminativi ( ettari 5,0953) e uliveto ( ettari 1,5379) , il resto della superficie è costituita da aree di sedime e pertinenza dei fabbricati e tare e incolti ( ettari 4.0498)

- **NCT foglio 54**

- **Particella n. 111**

- Porz. AA SEMINATIVO MQ. 629 R.D. EURO 1,95 R.A. EURO 2,60.
- Porz. AB BOSCO MISTO mq.. 50.416- R.D. EURO 36,45 R.A. EURO 10,42
- Porz. AC PASCOLO R.D. EURO 2,51 R.A. EURO 1,08

- **Particella n. -113**

- Porz. ULIVETO MQ. 4.271 R.D. EURO 8,82 R.A. EURO 3,97
- Porz. AB PASCOLO ARB. mq.. 509- R.D. EURO 0,50 R.A. EURO 0,21

-

- **Particella n. -114**

- Porz. AA SEMINATIVO MQ. 1676 R.D. EURO 5,19 R.A. EURO 6,92
- Porz. AB ULIVETO mq.. 1514 - R.D. EURO 3,13 R.A. EURO 1,41

●

- **Particella -115**

- PASCOLO ARB. Mq. 360 – R.D. EURO 0,46 – R.A. EURO 0,17

- **Particella -120**

- Porz. ULIVETO MQ. 150 R.D. EURO 0,31 R.A. EURO 0,14

- Porz. AB BOSCO MISTO . mq.. 1.150- R.D. EURO 0,83 R.A. EURO 0,24
- **Particella -121**
- Porz. SEMINATIVO MQ. 360 R.D. EURO 1,12 R.A. EURO 1,49
- Porz. AB ULIVETO mq.. 2.800- R.D. EURO 5,78 R.A. EURO 2,60
- **Particella -123**
- Porz. SEMINATIVO MQ. 310 R.D. EURO 0,96 R.A. EURO 0,72
- Porz. AB PASCOLO mq.. 1.000- R.D. EURO 0,72 R.A. EURO 0,31
- **Particella -369**
- . SEMIN. ARBOR. MQ. 3.480 R.D. EURO 14, 38 R.A. EURO 15,28
- **Particella -394**
- Porz. SEMINATIVO MQ. 16.567 R.D. EURO 51,34 R.A. EURO 68,45
- Porz. AB PASCOLO mq.. 7.133- R.D. EURO 5,16 R.A. EURO 2,21
- 
- **NCT foglio 70**
- **particelle n. 1**
- BOSCO MISTO mq. 38.600 R.D. EURO 35,88 R.A. EURO 11,96
- **- particelle n. 2**
- SEMINATIVO mq. 2.220 R.D. EURO 6,88 R.A. EURO 9,17
- **-Particella n. 3**
- Porz. AA SEMINATIVO MQ. 1.502 R.D. EURO 4,65 R.A. EURO 20,04
- Porz. AB BOSCO ALTO mq.. 15.518 - R.D. EURO 20,04 R.A. EURO 3,21
- **Particella n. -4-**
- SEMIN. ARBOR. Mq. 7.110 R.D. EURO 23,87 R.A. EURO 27,54
- **Particella n. 5**
- Porz. AA SEMIN. ARBOR. Mq. 1.050 R.D. EURO 3,52 R.A. EURO 4,07
- Porz. AB PASCOLO mq.. 31.470 - R.D. EURO 22,75 R.A. EURO 9,75
- **Particella n. 8**
- INCOLT. STER. Mq. 610
- **Particella n. -9-**
- SEMINATIVO MQ. 4.430 R.D. EURO 10,30 R.A. EURO 16,02
- **Particella n.10-**
- Porz. AA PRATO . Mq. 403 R.D. EURO 0,52 R.A. EURO 0,29
- Porz. AB BOSCO MISTO mq.. 9.867 - R.D. EURO 9,17 R.A. EURO 3,06
- **Particella n.11**
- SEMINATIVO mq. 1.430 R.D. EURO 4,43 R.A. EURO 5,91
- **Particella n. 14-**
- PASCOLO mq. 2.200 r R.D. EURO 1,59 R.A. EURO 0,68
- **Particella n. 18**
- SEMIN ARBOR mq. 1.780 R.D. EURO 7,35 R.A. 7,81
- **Particella n. -19**
- Porz. AA SEMINATIVO . Mq. 205 R.D. EURO 0,64 R.A. EURO 0,85
- Porz. AB BOSCO MISTO mq.. 11,945 - R.D. EURO 11,10 R.A. EURO 3,70
- **Particella n. -20-**
- SEMINATIVO mq. 5.170 R.D. EURO 16,02 R.A. 21,36
- **Particella n. 21-**
- SEMIN ARBOR mq. 5.830
- **Particella n. 35-**
- PASC. CESPUG. mq. 900 R.D. EURO 0,74 R.A. EURO 0,60
- **Particella n. 36-**
- SEMINATIVO mq. 6.910 R.D. EURO 21,41 R.A. EURO 28,55

- **Particella n. 37**
- VIGNETO mq. 980 R.D. EURO 5,82 R.A. EURO 4,30
- **Particella n.-38-**
- SEMINATIVO mq. 3.000 R.D. EURO 9,30 R.A. EURO 12,39
- **Particella n. 43**
- Porz. AA SEMINATIVO Mq. 5.122 R.D. EURO 15,87 R.A. EURO 21,16
- Porz. AB BOSCO MISTO mq.. 13.158 - R.D. EURO 9,51 R.A. EURO 2,72
- **Particella n.-44**
- SEMIN ARBOR mq. 5.560 R.D. EURO 22,97 R.A. EURO 24,41
- **Particella n. -45**
- SEMINATIVO mq. 1.740 R.D. EURO 5,39 R.A. EURO 7,19
- **Particella n. -46-**
- BOSCO MISTO mq. 3.320 R.D. EURO 3,09 R.A. EURO 1,03
- **Particella n. 47-**
- SEMINATIVO mq. 1.290 R.D. EURO 4,00 R.A. EURO 5,33
- **Particella n. 48**
- BOSCO MISTO mq. 24.230 R.D. EURO 22,52 R.A. EURO 7,51
- **Particella n. 49**
- Porz. AA SEMINATIVO Mq. 8.832 R.D. EURO 27,37 R.A. EURO 36,49
- Porz. AB BOSCO MISTO mq.. 4.918 - R.D. EURO 4,57 R.A. EURO 1,52
- **Particella n. -148**
- SEMIN ARBOR mq. 11.430 R.D. EURO 14,22 R.A. EURO 50,18
- **-Particella n. 150**
- BOSCO MISTO mq. 1.360 R.D. EURO 1,26 R.A. EURO 0,42
- **Particella n.-151-**
- Porz. AA SEMINATIVO Mq. 2.110 R.D. EURO 6,54 R.A. EURO 8,72
- Porz. AB BOSCO MISTO mq.. 12.760 - R.D. EURO 11,86 R.A. EURO 3,95
- **Particella n. 183**
- SEMIN ARBOR mq. 80 R.D. EURO 0,27 R.A. EURO 0,31
- **Particella n. -184**
- SEMIN ARBOR mq. 20 R.D. EURO 0,07 R.A. EURO 0,08
- **Particella n. -185**
- SEMINATIVO mq. 480 R.D. EURO 1,49 R.A. EURO 1,98
- **Particella n. -186**
- SEMINATIVO mq. 20 R.D. EURO 0,06 R.A. EURO 0,08
- **Particella n. 195**
- Porz. AA SEMINATIVO Mq. 12 R.D. EURO 0,04 R.A. EURO 0,05
- Porz. AB BOSCO MISTO mq.. 21.608 - R.D. EURO 20,09 R.A. EURO 6,70
- **Particella n. -216**
- BOSCO MISTO mq. 7.080 R.D. EURO 6,58 R.A. EURO 2,19
- **Particella n. -571-**
- Porz. AA PASCOLO Mq. 2.155 R.D. EURO 1,56 R.A. EURO 0,67
- Porz. AB SEMINATIVO mq.. 135 - R.D. EURO 0,67 R.A. EURO 0,42
- **Particella 606**
- Porz. AA SEMINATIVO Mq. 4.107 R.D. EURO 12,73 R.A. EURO 16,97
- Porz. AB ULIVETO mq.. 6.843 - R.D. EURO 35,34 R.A. EURO 21,20

*Si rimanda, in ogni caso, alla Relazione di Stima, a firma dell'esperto Dott. Agr. Michele Paladino che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.*

**STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:** occupato con contratto di affitto **non opponibile** alla Procedura Esecutiva.

**VALORE DEL LOTTO: EURO 1.533.000,00** (unmilione cinquecentotrentatremila euro )

**Prezzo base d'asta: : EURO 1.533.000,00** (unmilione cinquecentotrentatremila euro )

**Offerta Minima: EURO 1.149.750,00** (unmilione centoquarantanovemilasettecentocinquanta euro )

**Aumento minimo per ogni offerta € 5.000,00** (cinquemila euro )

**CUSTODE GIUDIZIARIO:** ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE PERUGIA tel. 0755913525 mail [visite@ivgumbria.com](mailto:visite@ivgumbria.com)

### **Pubblicità**

Il presente avviso verrà pubblicato, nei termini e nei modi di legge e come prescritto nell'ordinanza di vendita:

- sul Portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle Vendite Pubbliche" nei termini di cui all'art. 490 comma 1 c.p.c. ;
- sul sito Internet ASTALEGALE.NET (protocollo d'intesa n. 5263/16 del 28/12/2016 stipulato con il Tribunale di Perugia) nello stesso termine indicato per la pubblicità nel portale delle vendite pubbliche.

### **1. Modalità di presentazione delle offerte e delle cauzioni**

- La vendita senza incanto sarà eseguita mediante **PROCEDURA DI VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ ASINCRONA** (possibilità di ricezione offerte esclusivamente in via telematica, ex art. 24 D.M. 32/2015).
- Il gestore della vendita è stato individuato in Società Aste Giudiziarie in Linea con il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) mentre il referente della procedura nonché delegato alla vendita è La Rag. Castellani Maria Pia dinanzi alla quale e presso il suo studio in Gubbio alla Via Perugina 135 avverranno tutte le operazioni che, ai sensi dell'art.571 e ss. Cpc, devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione.
- Per essere ammesso alla vendita telematica, ciascun offerente deve versare (e comprovarne l'avvenuto versamento ) la cauzione richiesta a garanzia dell'offerta pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente aperto presso BANCA SELLA SPA **IBAN IT93B0326822300052849400440**, intestato a **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.** con la seguente causale: **numero procedura esecutiva, data fissata per l'esame delle offerte , numero del lotto**, se sono posti in vendita più lotti.
- Al fine di consentire il corretto accredito della cauzione e, quindi la partecipazione alla vendita, il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente della procedura entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte. Qualora, invero, il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della scadenza del termine previsto per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico.
- Il mancato versamento della cauzione è causa di nullità dell'offerta. **La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.**

- Gli interessati all’acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti cui è fatto divieto dalla legge – potranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto, personalmente ovvero a mezzo di procuratore legale , ma solo per persona da nominare, a norma dell’art. 579, ultimo comma cpc.
- Alla gara potranno partecipare i soggetti che avranno presentato offerta telematica con le modalità di seguito indicate. Le offerte dovranno essere, in ogni caso, conformi ai requisiti stabiliti dal DM 32/2015.

### **OFFERTA CON MODALITA’ TELEMATICA**

- Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 27/07/2026**, mediante l’invio all’indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all’interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>. Il “Manuale utente per la presentazione dell’Offerta Telematica” indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di offerta in modalità telematica, è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo: <https://pvp.giustizia.it/pvp>.
- **L’offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.**
- **Il medesimo presentatore può far pervenire per ciascuna gara l’offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.**
- L’offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente – ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati – e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell’art.12, comma 5 del DM 32/2015.
- Il presentatore dell’offerta telematica deve inserire l’offerta indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario (codice identificativo dell’operazione) con cui ha **preventivamente proceduto al versamento della cauzione pari a un decimo del prezzo offerto**, nonché l’IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile. Lo stesso deve effettuare il pagamento del **bollo digitale** e quindi **firmare digitalmente** l’offerta per la trasmissione della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.
- L’offerta, da intendersi irrevocabile, deve possedere i requisiti indicati all’art. 12, 13,14 e 15 del Decreto Ministero Giustizia n. . 32 del 26/02/2015 , e ivi riportati:
  - a) se l’offerente è una persona fisica: **il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale** (ed obbligatoriamente la partita IVA se l’offerta viene effettuata nell’ambito dell’esercizio di impresa o professione), **la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale, (in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale) lo stato civile, indirizzo e-mail valido ovvero recapito telefonico** (non sarà possibile intestare l’immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l’offerta). Se l’offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l’offerente è minorenne, l’offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare; se l’offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegata la procura o l’atto di nomina che giustifichi i poteri;
  - b) se l’offerente è una società: **la denominazione, la sede legale, ( o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale, in mancanza le comunicazione verranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale), il codice fiscale dell’impresa, il nome del legale rappresentante, allegando certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri**
  - c) l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- d) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- e) l'indicazione e descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta nonché il numero o altro dato identificativo del lotto;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
- i) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari e accessori, delle spese per l'attività del professionista che il D.M. 227/2015 poste a carico dell'aggiudicatario, che non potrà comunque essere superiore a **centoventi giorni dalla data di aggiudicazione** sul conto della procedura comunicato dal Professionista Delegato (sarà invece possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal Professionista o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta).
- j) la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;
- k) l'importo versato a titolo di cauzione pari al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
- m) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata con offerta firmata digitalmente o quello della PEC per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente bando;
- n) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente bando.
  - Se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.
  - L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata in forma di documento informatico privo di elementi attivi mediante il software messo a disposizione da parte del gestore della vendita telematica [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) che fornirà in via automatica i dati necessari per compilare l'offerta telematica.
  - Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.
  - **All'offerta telematica dovranno essere allegati:**
    - a) copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
    - b) la documentazione, attestante il versamento (**segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento**) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
    - c) la richiesta di agevolazioni fiscali (cd. "*prima casa*" e/o "*prezzo valore*"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del DM 227/2015);
    - d) se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo);
    - e) se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

- f) se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- g) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- h) Se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.
- i) Dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.**
  - I documenti allegati all'offerta, in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, saranno cifrati mediante il software messo a disposizione dal gestore della vendita [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).
  - L'offerta è da ritenersi inammissibile se:
    1. perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso di vendita;
    2. se è inferiore di un oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita;
    3. se l'offerente non presta la cauzione pari al 10% del prezzo offerto, con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto (o se è presentata da un presentatore che ne ha già presentata una nella stessa gara).
  - Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare e/o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.
  - Esclusivamente in caso di malfunzionamento del dominio giustizia senza comunicazione ai sensi dell'art.15 DM 32/2015 le offerte verranno effettuate, in alternativa alle modalità analogiche, anche nei modi previsti dal citato articolo.

## **2. Modalità di svolgimento della gara con modalità asincrona**

- Sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), è attivo un link per richiamare il modulo web offerta telematica che permette di compilare un'offerta e di partecipare alla vendita telematica.
- L'offerta pervenuta è automaticamente decifrata non prima di centottanta (180) e non oltre centoventi (120) minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
- Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte, il Professionista delegato:
  - verifica le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
  - verifica l'effettivo accredito dell'importo della cauzione;
- procede conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti che hanno presentato offerte valide per la gara che verrà svolta nel portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). L'ammissione degli offerenti alle operazioni di vendita sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) è subordinato al rispetto dei requisiti di identificazione del richiedente, dell'offerta incluso il versamento della cauzione, come indicato nel presente avviso di vendita.
- Il **gestore della vendita telematica** [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) almeno trenta (30) minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata, indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica valida, le credenziali per l'accesso al proprio portale e un **invito a connettersi** ad esso e ad accedere con le proprie credenziali. Un estratto di tale invito è trasmesso dal gestore a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile indicato dall'offerente.
- **L'asta asincrona si svolge sul sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) il giorno 28/07/2026 dalle ore 10:00 e avrà una durata di 72 ore a partire dal suo inizio con proroga automatica alla**

**stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi.**

- Eventuali modifiche del termine di durata saranno tempestivamente comunicate dal Professionista delegato a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.
- Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.
- L'offerente visualizzerà "*Asta in fase di avvio*" in attesa dell'inizio delle operazioni di vendita.

Qualora in **uno qualsiasi degli esperimenti di vendita** sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

**Nel corso del primo esperimento di vendita si opera come segue:**

**Qualora sia stata proposta un'unica offerta inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opererà come segue:**

- Qualora specifiche e straordinarie circostanze (ad esempio modifiche urbanistiche che incidano in modo rilevante sul valore del bene) consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato può segnalare al G.E. di valutare se ripetere l'asta allo stesso prezzo base della precedente;
- Qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione degli immobili, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- Qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione degli immobili, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

**Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base si opera come segue:**

- Qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione degli immobili, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- Qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione degli immobili il bene è aggiudicato all'unico offerente.

**In caso di pluralità di offerte**

- Se per l'acquisto del medesimo bene **risulteranno presentate più offerte valide**, si procederà a **gara con modalità asincrona, che avrà durata di 72 ore a partire dal suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi**; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito nell'avviso di vendita pari ad €. 5.000,00 (cinquemila euro) a pena di inefficacia. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.
- Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 10 (dieci) **minuti**.

Per garantire la massima competitività e assicurare il massimo realizzo alla Procedura, le aste sono soggette alla regola del "Time Extension"; ciò significa che se il potenziale acquirente inserisce un'offerta durante gli ultimi 10 (dieci) minuti di gara, la conclusione dell'asta viene prolungata per ulteriori 10 (dieci) minuti, dando così modo ai altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino **alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento** ma comunque fino ad un massimo di nove prolungamenti (cioè per un totale di ulteriori 90 minuti).

- Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il celebrante **pronuncerà l'aggiudicazione in favore del maggiore offerente**. Se l'offerta più alta risulti

pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato; se l'offerta più alta sia inferiore al prezzo base :

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione degli immobili, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore,
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione degli immobili, il bene è aggiudicato al miglior offerente.
- Se non possa individuarsi un maggior offerente perché tutte le offerte risultino di eguale importo, si aggiudicherà il bene a favore di **chi risulterà aver trasmesso per primo l'offerta** in base alle risultanze telematiche acquisite. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, **anche se off line.**
- La **gara asincrona sarà dichiarata conclusa** quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte telematiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. L'offerta benché irrevocabile non dà di per sé diritto all'acquisto.
- All'esito dell'asta il gestore della vendita telematica [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) invierà all'aggiudicatario conferma dell'avvenuta aggiudicazione.
- In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma, c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare al professionista delegato, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato, depositando originale della procura notarile , ovvero copia autentica della procura generale, rilasciata in data non successiva alla vendita stessa.
- Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato , nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale devono essere trasferiti gli immobili, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autentica da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventuali necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

### **3. Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà**

#### **a) Bolli**

- L'offerta di acquisto è soggetta al pagamento del bollo, pari ad Euro 16,00 al cui acquisto gli offerenti dovranno provvedere, salvo esenzione ai sensi del DPR 447/2000, con diverse modalità.
- L'offerente in modalità telematica potrà pagare il bollo digitale tramite carta di credito o bonifico bancario, utilizzando il servizio "Pagamenti di bolli digitali" presente sul portale dei servizi telematici, all'indirizzo <https://pst.giusitizia.it>. La conferma dell'offerta telematica, genera il cd "hash" (cioè una stringa alfanumerica) per il pagamento del bollo digitale.
- Il mancato pagamento del bollo costituisce mera irregolarità fiscale e non comporta l'inefficacia delle offerte.

#### **b) Pagamenti**

- Il pagamento del prezzo battuto all'asta dovrà essere effettuato entro **il termine massimo – e non prorogabile - di 120 giorni** dalla data di aggiudicazione, con bonifico bancario intestato a "Proc. Esec. n° 20/2022", le cui coordinate saranno comunicate dal Delegato a mezzo raccomandata
- Nello stesso termine e con le stesse modalità l'aggiudicatario dovrà versare **l'importo dovuto per gli oneri tributari (anche IVA se dovuta) conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi posti a suo carico spettanti a norma del D.M. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento. Dovrà versare inoltre a titolo di anticipazione rimborsabile in**

**prededuzione , gli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione.**

- Se il prezzo non verrà versato nel termine prescritto, il Professionista delegato darà tempestivo avviso al giudice trasmettendogli il fascicolo per i provvedimenti di cui all'art.587 cpc.

**c)** In caso di richiesta ex. Art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione), il professionista delegato provvederà a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura, il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

**d)** Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

**e) Decreto di trasferimento**

Avvenuto il pagamento del prezzo il Giudice dell'Esecuzione pronuncerà decreto con il quale trasferirà all'aggiudicatario il bene espropriato, ripetendo la descrizione contenuta nell'ordinanza che dispone la vendita.

**f) Condizioni della vendita**

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta) pubblicata sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)

- Il terreno distinto al Catasto del Comune di Assisi al **Foglio 54** con i mappali nn. 111,113,114,115,120,121,123,369 e 394 e al **Foglio n. 70** con i mappali nn. 1,2,3,4,5,8,9,10,11,14,18,19,20,21,35,36,37,38,43,44,45,46,47,48,49,150,151,183,184,185,186,195,216,571 e 606, è sottoposto al Vincolo Paesaggistico Ambientale di cui al D.LGS n. 42 del 22/01/04 e ss mn.ii e risulta avere la seguente destinazione urbanistica:
- **STRUMENTO URBANISTICO:** P.R.G. PARTE STRUTTURALE – Piano Regolatore Generale parte strutturale, approvato con Delibera del Consiglio Comunale di Assisi n. 17 del 20/02/2014 e Piano di gestione del sito UNESCO.

– **DESTINAZIONE URBANISTICA**

- |  |
|--|
| <p><b>1)</b> Zona AP 3.1 – area agricola compresa nel “Paesaggio agrario dei crinali secondari e dei castelli di poggio “ P3.1 e nel contesto paesaggistico delle colline di affaccio “C3”</p> <p><b>2)</b> Fascia di rispetto dei corsi d'acqua ( FGL .70 p.lle 4, 5/p,3,1,2,9/p,10/p,43/p,38/p,36/p,e 35/p – FGL. 54 p.la 111)</p> <p><b>3)</b> Aree Boscate “AE1” definite da PRG ( Fg. 54 p.lle 111/p,114/p,115/p,121/,120/p e 394/p – Fg. 70 p.lle 1/p,2/p,3/p,4/p,5/p,10/p,11/p,9/p, 12/p,571/p,14/p,18/p,19/p,20/p,21/p,606/p,151,46,150,47,48,49/p,195/p, e 186)</p> |
|--|

- **PRESCRIZIONI: 1-2-3 )** Interventi consentiti nei limiti e con le precisazioni di cui alle N.T.A. del P.R.G. approvato.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, fermo il disposto di cui all'art.2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. Agli effetti del DM 37/2008 e del D.lgs 192/05 e s.m.i. l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la Procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale onere, qualora fosse richiesto.

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 i 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 ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, 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.

La vendita avviene alla condizione "**visto e piaciuto nello stato di fatto e diritto in cui si trova l'immobile**" con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive; l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati successivamente all'aggiudicazione.

Quanto alle indicazioni dettate dalla normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente Avviso di Vendita le indicazioni e gli accertamenti operati dal medesimo stimatore.

**g) Regolarità Urbanistica e altre disposizioni**

- Per quanto riguarda la situazione urbanistica degli immobili si avverte l'aggiudicatario che, in caso di difformità e/o irregolarità, è prevista la possibilità, ove ne ricorrano i presupposti, di avvalersi dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001, trattandosi di alienazione che conserva natura coattiva, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
- L'onere per la regolarizzazione delle difformità edilizie e/o catastali, ove sanabili, o per la riduzione in pristino, è a cura e spese dell'aggiudicatario. E' parimenti a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale responsabilità e obbligo previsto dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza sul lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera, delle acque e del territorio dall'inquinamento, di conformità impianti, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura, dei suoi organi e di SOCIETA' ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA.

**h)** Si precisa che **la verifica urbanistica e regolarità edilizia** è consultabile al punto 7) dell'elaborato peritale redatto dal Dott. Agr. Michele Paladino.

**i) Cancellazione iscrizioni e trascrizioni**

- L'immobile viene venduto **libero** da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi che saranno **cancellate come da ordinanza**.

**j) Spese accessorie e tributi**

- Le spese conseguenti al decreto di trasferimento, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte (eccettuate quelle per legge a carico del venditore), gli altri oneri fiscali e diritti sono a **completo carico dell'aggiudicatario**, e sono da saldare prima dell'emissione del decreto di trasferimento giudiziale, ed anticipate entro 30 giorni dall'aggiudicazione unitamente al compenso del professionista che il DM

15/10/2015 N. 227 pone a carico dell'aggiudicatario.

**k) Sanatorie**

- L'aggiudicatario dovrà altresì provvedere alla sanatoria delle eventuali violazioni della l. n. 47/1985 secondo le prescrizioni impartite all'uopo dall'Autorità Amministrativa.

**l) Imposte, spese condominiali ed altri oneri, documenti da consegnare**

- La presente vendita è soggetta ad imposta di registro (o IVA) secondo le aliquote di legge; l'importo dovuto per oneri fiscali sarà comunicato dal Professionista delegato a mezzo raccomandata o PEC a seguito dell'aggiudicazione definitiva.
- In caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione utilizzando l'apposito modulo consegnatogli dal Professionista delegato al momento dell'aggiudicazione ed è tenuto a consegnare al Professionista delegato, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al Delegato l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica); ove ne ricorra l'ipotesi dovrà essere consegnata al Professionista delegato anche la dichiarazione del coniuge non offerente al fine della esclusione del bene dalla comunione legale; l'aggiudicatario sarà tenuto in solido, ai sensi dell' art. 63 disp.att. c.c., al pagamento delle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento del trasferimento della proprietà, oltre al pagamento di quelle relative all'anno precedente.

**m) Trasferimento della proprietà**

- La proprietà, il possesso e il godimento del cespite, e in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto (fatto salvo quanto descritto in perizia e nella Scheda tecnica del cespite), saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data dal decreto di trasferimento, che verrà emesso a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e dei predetti oneri conseguenti alla vendita, nell'entità che verrà comunicata dal Professionista delegato.

**n) Consegna**

- Qualora l'aggiudicatario lo richieda, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

**4. Inadempimento dell'aggiudicatario**

- Nel caso di mancato pagamento nei termini per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si **intenderà decaduto dall'aggiudicazione** e la Procedura avrà diritto di **incamerare la cauzione** a titolo di penale e, in caso di successiva vendita del bene ad un **prezzo inferiore, sarà tenuto al pagamento della differenza non incassata a titolo di risarcimento del maggior danno**. In tal caso, la Procedura potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento, ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

**5. Disposizioni finali**

- Grava su ciascun partecipante all'asta l'onere di prendere preventiva ed accurata visione del complesso staggito, ovvero, dei singoli beni posti in vendita così come indicati negli atti messi a disposizione della Procedura; la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
- La cauzione versata per la partecipazione all'esperimento verrà restituita ai soggetti partecipanti che non risultino aggiudicatari. All'offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita dopo lo svolgimento della gara al più presto.
- Gli organi della Procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà

riconosciuto agli offerenti sia dalla Procedura e dai suoi Organi, e dalla Società Aste Giudiziarie in Linea.

- Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente *Avviso di vendita* potranno essere richieste al Professionista delegato al numero 075/9275442 ovvero tramite email all'indirizzo [mariapia@studiompcastellani.it](mailto:mariapia@studiompcastellani.it).
- Per tutto quanto non previsto nel presente avviso di applicano le vigenti norme di legge.

Gubbio 30 marzo 2026

Il Professionista delegato  
Castellani Rag. Maria Pia