

TRIBUNALE DI PERUGIA
VOLONTARIA GIURISDIZIONE
PROC. N. 2433/2026 R.G.
CONSORZIO AGRARIO DELL'UMBRIA SOCIETÀ COOPERATIVA

**INVITO A PRESENTARE OFFERTE MIGLIORATIVE E
DISCIPLINARE E AVVISO DI VENDITA
ASTA COMPETITIVA**

Il Consorzio Agrario dell'Umbria società cooperativa (di seguito la "Procedura"), nella persona del legale rappresentante Dott. Stefano Donati,

PREMESSO CHE

- la Procedura ha ricevuto offerta irrevocabile d'acquisto relativa all' **ASTA 2640087 di Euro 3.480.126,00**, oltre oneri di legge e oltre alla commissione sulla vendita spettante a abilio S.p.A;
- la Procedura intende avviare una procedura di vendita, volta alla ricerca di eventuali offerte migliorative, prevedendosi, nel caso di presentazione di offerte migliorative valide, l'effettuazione di una gara avanti il Notaio incaricato, estesa all'Offerente originario, sulla base dell'offerta migliorativa più alta e con aggiudicazione al miglior offerente, le cui modalità di svolgimento sono regolate dal presente Disciplinare di gara e avviso di vendita;
- nel caso in cui non risultino pervenute offerte migliorative ed altresì laddove all'esito dell'esame delle offerte migliorative pervenute, non risultino offerte migliorative valide, il Notaio incaricato dichiarerà aggiudicatario l'offerente originario.

Tutto ciò premesso

AVVISA

che **il giorno 5 Novembre 2026 dalle ore 11:00 alle ore 13:00** si terrà la **vendita competitiva**, presso lo Studio del Notaio Mario Biavati di Perugia, all'indirizzo sotto riportato, alle condizioni riportate nel presente Disciplinare di vendita:

ANNUNCIO N. 2640087:

Ramo Aziendale oggetto della cessione è così costituito:

- complesso immobiliare — Agenzia di Città di Castello (PG), Via Martiri delle Foibe, comprensivo di superfici coperte per circa 584 mq., silos, pesa e deposito carburanti, con annessi terreni per circa 4.300 mq;
- complesso immobiliare — Agenzia di Gubbio (PG), Via Eugubina S.S. 298 km 13,200, comprensivo di superfici coperte per circa 2.937 mq., silos, essiccatoio, macinazione, pesa e deposito carburanti, con annessi terreni per circa 11.000 mq;
- complesso immobiliare — Agenzia di Marsciano (PG), Vocabolo Cerro, comprensivo di superfici coperte per circa 2.060 mq., silos, essiccatoio, pesa e deposito carburanti, con annessi terreni per circa 8.300 mq;
- impianti, attrezzature, stigliature e mobilio, beni mobili iscritti in contabilità afferenti ai tre complessi;
- magazzino;
- avviamento aziendale;

Sono esclusi dal perimetro del trasferimento i rapporti di lavoro dipendente e di agenzia: le relative cessazioni interverranno prima del perfezionamento della cessione, nell'ambito dell'accordo quadro di esodo dell'8 luglio 2026, con integrale soddisfazione di ogni spettanza, sicché alla data del trasferimento non vi saranno rapporti in essere addetti al ramo.

In ogni caso, per la migliore descrizione del Ramo Aziendale si rinvia all'esame della relativa documentazione descrittiva.

Importo offerto Euro 3.480.126,00 (euro tremilioni quattrocento ottantamila cento ventisei/00).

All'importo offerto è stato aggiunto l'importo residuo del mutuo ipotecario acceso presso Intesa Sanpaolo S.p.A., pari a euro 919.874,00 (novecentodiciannovemilaottocentosettantaquattro/00), che l'aggiudicatario si accollerà, con liberazione del Consorzio, a condizione che il Consorzio, se necessario con la collaborazione in buona fede dell'aggiudicatario, provveda a ottenere dal predetto Istituto bancario, prima della stipula dell'atto pubblico di trasferimento della proprietà del ramo d'azienda, un atto condizionato di assenso alla riduzione dell'ipoteca a garanzia del

medesimo finanziamento, al fine di liberare dal vincolo ipotecario l'immobile sito in Castel San Giovanni, non incluso nel Ramo d'Azienda.

Qualora, alla data di perfezionamento della cessione, l'importo residuo del mutuo risulti maggiore o minore rispetto alla somma sopra indicata, le Parti procederanno alla corrispondente maggiorazione o decurtazione del Prezzo, in misura pari alla differenza rilevata.

Qualora, invece, il Consorzio non ottenga il rilascio dell'atto di assenso condizionato alla riduzione dell'ipoteca nei termini sopra indicati, il finanziamento non verrà accollato dall'aggiudicatario e il Prezzo di acquisto del Ramo d'Azienda sarà aumentato di un importo corrispondente a quello del finanziamento non accollato.

Prezzo complessivo offerente originario Euro 4.400.000,00 (euro quattromilioniquattrocentomila/00)

Resta inteso che le eventuali offerte migliorative formulate al medesimo prezzo del prezzo base d'asta, ovvero in ribasso rispetto al prezzo base d'asta, saranno considerate invalide.

Rilanci minimi: Euro 10.000,00 (euro diecimila/00).

Si precisa che le offerte migliorative si intendono formulate alle medesime condizioni contrattuali, nessuna esclusa, di cui alla Offerta posta a base d'asta, **con la sola eccezione del prezzo offerto, che costituirà unico elemento posto a base del confronto competitivo.**

Si riportano dunque le condizioni contrattuali dell'Offerente originario, con la quale:

- a) promette irrevocabilmente di acquistare il Ramo Aziendale sopra descritto;
- b) dichiara che l'acquisto è proposto ai sensi dell'art. 22, comma 1, lett. d), CCII e, quindi, senza gli effetti di cui all'art. 2560, comma 2, c.c., dietro autorizzazione del Tribunale e all'esito di una selezione competitiva dell'acquirente;
- c) **indica il prezzo di acquisto in complessivi euro 3.480.126,00** (euro tremilioniquattrocentottantamilaquattrocentoventisei/00), così determinato: (i) immobili: euro 2.940.000,00 (Città di Castello: euro 578.687,78; Gubbio: euro 1.290.407,24; Marsciano: euro 1.070.904,98); (ii) beni mobili iscritti in contabilità: euro 1.459.000,00; (iii) avviamento aziendale: euro 1.000,00; (iv) a detrarre: passività costituita dall'importo residuo del mutuo Intesa Sanpaolo S.p.A., oggetto di accollo liberatorio da parte dell'Offerente originario, pari a euro 919.874,00, salvo conguaglio;
- d) prevede che il Prezzo e l'Acconto siano specificamente ed esclusivamente destinati e vincolati prioritariamente al soddisfacimento dei crediti vantati dai lavoratori del Consorzio che avranno cessato il loro rapporto di lavoro, con esclusione di ogni diversa destinazione o utilizzo;
- e) versa, a titolo di acconto sul Prezzo e a garanzia della serietà della proposta, la somma complessiva di euro 800.000,00 (ottocentomila/00), da corrispondersi in tre soluzioni: euro 400.000,00 entro il 31 agosto 2026, euro 200.000,00 entro il 30 settembre 2026 ed euro 200.000,00 entro il 31 ottobre 2026, con vincolo di destinazione al soddisfacimento dei crediti dei lavoratori;
- f) prevede che, in caso di aggiudicazione in favore dell'Offerente originario all'esito della procedura competitiva e di stipula del conseguente atto definitivo, l'Acconto sia imputato al Prezzo;
- g) prevede che il saldo del Prezzo sia corrisposto alla stipula dell'atto definitivo di trasferimento, da stipularsi entro e non oltre tre mesi dalla data di aggiudicazione e comunque entro e non oltre tre mesi dal termine di efficacia della proposta, presso il notaio prescelto dalla Proponente;
- h) pone tutti gli oneri connessi alla vendita (tasse, imposte, spese notarili, cancellazioni, iscrizioni, imposta di registro) a carico dell'aggiudicatario;
- i) prevede che il Consorzio provveda alla liquidazione totale, in favore dei dipendenti addetti al ramo d'azienda, del TFR, dei ratei di mensilità aggiuntive, di ferie non godute, permessi, riposi compensativi e di quant'altro di spettanza ai sensi di legge e di contratto collettivo sino alla data di perfezionamento della cessione, con impegno del Consorzio a tenere indenne e manlevare l'Offerente originario da qualsiasi richiesta dei lavoratori per circostanze anteriori alla cessione;
- j) prevede, analogamente, che il Consorzio provveda alla liquidazione totale in favore degli agenti addetti al ramo d'azienda delle indennità di fine rapporto, delle provvigioni e di tutto quanto dovuto, con corrispondente impegno di manleva in favore dell'Offerente originario;
- k) esclude tassativamente i crediti e i debiti inerenti al Ramo Aziendale, i quali rimangono rispettivamente a favore e a carico della Procedura, con obbligo di quest'ultimo di rifondere l'Offerente originario di quanto la stessa fosse tenuta a sborsare ex art. 2112, comma 2, c.c. e art. 2560, comma 2, c.c., **ad eccezione del mutuo ipotecario Intesa Sanpaolo S.p.A. per l'importo residuo di euro 919.874,00**, che l'Offerente originario si accollerà con liberazione della Procedura, a condizione che quest'ultimo ottenga — con la collaborazione in buona fede

dell'Offerente originario — atto condizionato di assenso alla riduzione dell'ipoteca da parte dell'Istituto bancario per liberare l'immobile di Castel San Giovanni non incluso nel Ramo Aziendale; in caso di mancato ottenimento di tale assenso, il finanziamento non verrà accollato e il Prezzo sarà aumentato del corrispondente importo; in ogni caso, alla data del perfezionamento della cessione, le Parti opereranno la corrispondente decurtazione o maggiorazione del Prezzo in misura pari alla differenza dell'importo residuo del mutuo;

- l) subordina l'efficacia della proposta all'autorizzazione del Tribunale ex art. 22, comma 1, lett. d), CCII, da pervenire entro il 15 settembre 2026, con previsione che, in caso di mancata autorizzazione entro tale termine, la proposta rimarrà priva di ogni effetto e l'Acconto sarà restituito all'Offerente originario, salva facoltà di proroga del termine da parte dell'Offerente originario;
- m) fissa l'irrevocabilità della proposta sino al 15 settembre 2026, decorso inutilmente il quale la stessa si intenderà priva di ogni effetto con restituzione dell'Acconto, salva facoltà di proroga; entro tale termine, a seguito di comunicazione scritta di accettazione da parte della Procedura, previa autorizzazione del Tribunale e aggiudicazione all'Offerente originario all'esito della procedura selettiva, la proposta si convertirà in contratto preliminare;
- n) prevede, per ogni controversia nascente dall'interpretazione, esecuzione, validità, efficacia, risoluzione e cessazione dell'eventuale successivo contratto preliminare e successivamente all'aggiudicazione e al relativo atto notarile, la competenza esclusiva del Foro di Roma, con espressa esclusione di ogni altro foro concorrente o alternativo, salve le competenze inderogabili di legge e ferme restando le prerogative e le competenze del Tribunale di Perugia nell'ambito della procedura autorizzativa.
- o) Il termine di cui alle lettere l) e m) è stato prorogato, come dato atto nel provvedimento del Tribunale dell'8 settembre 2026.

Abilio S.p.A. si occuperà di predisporre e di gestire una **Virtual Data Room** finalizzata a caricare documenti riservati inerente al bene in vendita. La Data Room consente l'accesso a documentazione aggiuntiva rispetto a quella caricata sul portale www.quimmo.it ai soggetti interessati all'acquisto del bene. Tale accesso sarà consentito esclusivamente previa sottoscrizione di un patto di non divulgazione, da inviarsi sottoscritto e corredato dei documenti richiesti all'indirizzo di posta certificata di Abilio S.p.a.

A tale scopo gli interessati dovranno inviare una richiesta tramite comunicazione pec all'indirizzo asset.om@pec.abilio.com

La richiesta di accesso agli atti relativi ai beni posti in vendita dovrà indicare:

- a) Il codice dell'asta di interesse;
- b) il soggetto che chiede il riconoscimento (con allegato il relativo documento di riconoscimento in corso di validità oppure visura camerale della società non anteriore a 3 mesi);
- c) l'Accordo di non divulgazione e relativa richiesta di autorizzazione, sottoscritti in ogni pagina e firmati in calce.
- d) l'indicazione del proprio indirizzo di posta elettronica al quale Abilio S.p.a. farà pervenire autorizzazione scritta per l'accesso alla documentazione.

DETTAGLI ASTA

- TIPOLOGIA DI ASTA: PROCEDURA DI VENDITA COMPETITIVA.
- TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE MIGLIORATIVE: **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 04/11/2026;**
- TIPOLOGIA OFFERTA E MODALITÀ PRESENTAZIONE:
 - Offerta Analogica** – deposito a mani o con raccomandata AR in Via XX Settembre n. 85, Perugia, – Studio del Notaio Mario Biavati . L'offerta irrevocabile d'acquisto, unitamente a tutta la documentazione di seguito elencata, dovrà essere contenuta in una busta chiusa, la quale dovrà riportare esclusivamente la dicitura "Offerta migliorativa e documenti per la partecipazione all'asta 2640087 del giorno 05/11/2026– Trib. Perugia- proc. n. 2433/2026 r.g.", senza nessun'altra indicazione aggiunta.
- CAUZIONE: sarà di importo pari ad **euro 800.000,00** (da corrispondersi in tre soluzioni: **euro 400.000,00 entro il 31 agosto 2026, euro 200.000,00 entro il 30 settembre 2026 ed euro 200.000,00 entro il 31 ottobre 2026;** laddove il versamento avvenisse in momento successivo al decorso di uno o più dei termini anzidetti, l'importo da versare includerà gli importi già scaduti, fermo l'obbligo di versamento degli importi a scadere). La cauzione dovrà essere costituita mediante inserimento nel relativo plico, di uno o più assegni circolari non trasferibili emessi

all'ordine di "Consorzio Agrario dell'Umbria società cooperativa", oppure mediante inserimento nel relativo plico, del documento bancario originale attestante l'avvenuto versamento della cauzione mediante ordine di bonifico confermato dalla banca incaricata, contenente il codice identificativo del bonifico, sul conto della procedura intestato al "Studio Associato Biavati", distinto con il codice IBAN: IT53L0200803023000104904903.

Le cauzioni costituite mediante assegni verranno restituite ai soggetti non aggiudicatari al termine delle operazioni d'asta. Le cauzioni costituite mediante bonifico bancario verranno restituite ai soggetti non aggiudicatari entro il termine di quindici giorni, decorrenti dalla data dell'asta. In ogni caso le cauzioni verranno restituite senza alcun riconoscimento di interessi o di maggiorazioni a qualunque titolo pretese.

La cauzione costituita dal soggetto aggiudicatario verrà imputata in conto prezzo, al momento della stipula dell'atto di trasferimento.

Per il Soggetto che ha presentato offerta irrevocabile d'acquisto: dovrà rispettare gli accordi e le tempistiche prese nell'offerta già presentata.

- **DATA DURATA E LUOGO ASTA:** l'asta si svolgerà il **giorno 05/11/2026 dalle ore 11:00 alle ore 13:00** in via XX Settembre n. 85, Perugia – presso lo studio del Notaio Mario Biavati,
- **TERMINE DI PAGAMENTO:** il saldo integrale del prezzo sia corrisposto alla stipula dell'atto definitivo di trasferimento, da stipularsi entro e non oltre tre mesi dalla data di aggiudicazione e comunque entro e non oltre tre mesi dal termine di efficacia della proposta, presso il notaio prescelto dalla Proponente;
- **Non saranno ritenute ammissibili, in nessun caso:**
 - offerte con riserva di nomina del contraente;
 - offerte per titolo diverso dall'acquisto;
 - offerte condizionate.
- **L'aggiudicazione sarà definitiva e quindi non saranno prese in considerazione successive offerte in aumento.**

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Art. 1) Modalità di presentazione delle offerte migliorative di acquisto

Art. 2) Modalità di svolgimento della gara

Art. 3) Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà

Art. 4) Disposizioni finali

Art. 1) Modalità di presentazione delle offerte migliorative di acquisto

Le offerte di acquisto dovranno pervenire entro e non oltre la data e ora indicate nella sezione "DETTAGLI ASTA" del presente documento, presso l'indirizzo e con le modalità indicate nella medesima sezione "DETTAGLI ASTA". L'offerta deve essere depositata in busta chiusa con le specifiche indicate nella sezione "DETTAGLI ASTA".

L'offerta è inammissibile, e non sarà pertanto accettata, se perviene oltre il termine stabilito alla sezione "DETTAGLI ASTA" e se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nella predetta sezione.

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI, sino alla data della vendita stessa e per ulteriori 180 (centoottanta) giorni.

Versamento della cauzione

Ciascun presentatore, per essere ammesso alla vendita, deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione a garanzia dell'offerta. Importo della cauzione e modalità di versamento sono indicati nella sezione "DETTAGLI ASTA" del presente documento.

Pagamento della marca da bollo

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00), mediante applicazione di marca da bollo direttamente sul modulo di offerta.

Contenuto dell'offerta

L'offerta cartacea deve contenere:

- se l'offerente è 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 e, se diverso, il domicilio, lo stato civile, un indirizzo e-mail valido ovvero recapito telefonico. Se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non è in possesso di codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo;
- se l'offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Nel caso in cui l'acquisto debba essere soltanto a beneficio del coniuge offerente, ai sensi dell'art.

179, lett. f) e ultimo comma c.c., dovrà essere prodotta al Procedura prima del definitivo trasferimento della proprietà la dichiarazione dell'offerente e del suo coniuge, resa nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, ai sensi dell'art. 2657 c.c.;

- se l'offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, l'offerta deve essere sottoscritta dal soggetto autorizzato con provvedimento del Giudice tutelare;
- se l'offerente è una persona giuridica: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante;
- se l'offerta è formulata da più persone (anche nel caso di coniugi in regime di separazione dei beni): la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la Procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della Procedura;
- l'indicazione e descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta nonché il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della Procedura;
- la data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo indicato nella parte iniziale del presente Disciplinare di gara;
- l'indicazione del termine di pagamento del prezzo che non potrà comunque essere superiore al termine indicato alla sezione "DETTAGLI ASTA"; il termine si intende non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico, effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma per la cauzione, cui sarà restituita la somma relativa nel caso che il soggetto non risulti aggiudicatario
- il recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazione previste dal presente Disciplinare di gara.

L'offerente originario dovrà intendersi esonerato dalla presentazione di nuova offerta .

Documenti allegati all'offerta

Sono da allegarsi all'offerta telematica:

- il presente Disciplinare e avviso di vendita sottoscritto per accettazione in ogni pagina;
- giustificativo del versamento della cauzione con le modalità indicate nella sezione "DETTAGLI ASTA";
- copia di documento di identità dell'offerente in corso di validità;
- in caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni: copia dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni emesso dal Comune nel quale si è celebrato il matrimonio;
- se l'offerente intende partecipare in qualità di titolare di impresa individuale: copia della visura e/o certificato camerale dell'impresa non anteriore a tre mesi;
- se l'offerente è minorenne, copia della autorizzazione del Giudice tutelare;
- se l'offerente è una persona giuridica: copia della visura e/o certificato camerale dell'impresa non anteriore a tre mesi da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri di rappresentanza legale;
- qualora l'offerta venga formulata da un soggetto non coincidente con l'offerente, copia della apposita procura (anche in copia per immagine) rilasciata dall'offerente e redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, recante data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte e la procura riporterà che lo stesso ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- qualora l'offerta venga formulata da più persone ma presentata solo da uno dei co-offerenti (anche nel caso di coniugi in regime di separazione dei beni), alla stessa deve essere allegata (anche in copia per immagine) apposita procura rilasciata dagli altri offerenti al co-offerente presentatore, redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, recante data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte, che precisi che il procuratore ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento, dovendo inoltre riportare, a pena di esclusione, le rispettive quote dei diritti che ciascuno dei co-offerenti intende acquistare;
- se l'offerente è un cittadino straniero sarà necessario altresì allegare:
 - a) in caso di cittadino residente, copia di permesso di soggiorno;
 - b) in caso di cittadino non residente, indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto in Italia di beni come quelli oggetto dell'offerta, ovvero, sempre in caso di offerente cittadino straniero extracomunitario non munito di permesso di soggiorno, la precisazione che, in base alla normativa dello Stato di origine dell'offerente, un cittadino italiano può acquistare in tale Stato beni come quello oggetto dell'offerta con le medesime modalità, con indicazione della normativa di riferimento.

Art. 3) Modalità di svolgimento della gara

La vendita si svolgerà presso l'indirizzo indicato nella sezione "DETTAGLI ASTA", nella data e orario puntualmente indicati nella predetta sezione. Il celebrante verifica le offerte migliorative formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, nonché l'effettivo accredito dell'importo della cauzione.

L'ammissione degli offerenti alle operazioni di vendita è subordinata al rispetto dei requisiti di identificazione del richiedente, dell'offerta incluso il versamento della cauzione, come indicato nel presente Disciplinare di gara.

L'offerente potrà farsi rappresentare nella gara da un procuratore munito di procura risultante da scrittura privata autenticata o atto pubblico salvo che il potere di rappresentanza risulti dal certificato del Registro delle Imprese. L'offerente che presenzierà personalmente avanti il celebrante deve, a pena di esclusione dalla gara, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.

La gara avrà pertanto inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte da parte del celebrante, dopo la eventuale dichiarazione di inammissibilità delle domande non idonee e la eventuale comunicazione di modifiche relative allo stato di fatto o di diritto del bene che, tempestivamente, saranno comunicate dal celebrante a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara.

Si precisa che l'orario di inizio della gara risulta indicativo in quanto l'apertura delle buste potrebbe subire ritardi.

Si precisa che:

- **Le offerte migliorative si intendono formulate alle medesime condizioni contrattuali, nessuna esclusa, di cui alla Offerta originale, con la sola eccezione del prezzo offerto, che costituirà unico elemento posto a base del confronto competitivo.** *Resta inteso che le eventuali offerte formulate al medesimo prezzo di cui alla Offerta originale di euro 4.400.000,00, ovvero in ribasso rispetto al prezzo di cui alla Offerta originale di euro 4.400.000,00, saranno considerate invalide.*
- Nel caso in cui, all'esito dell'esame delle offerte migliorative pervenute, risultino offerte migliorative valide, si svolgerà seduta stante una gara tra tutti coloro che avranno presentato l'offerta migliorativa, estesa all'offerente originario, partendo dal maggiore tra i prezzi offerti (prezzo base di gara).
- Ciascun soggetto che ha presentato offerta migliorativa, così come l'offerente originario, ha l'onere di presenziare alle operazioni di apertura dei plichi, anche al fine di partecipare eventualmente, ove ne ricorrano i presupposti per come in precedenza definiti, alle operazioni di presentazione di offerte palesi in aumento.
- I soggetti ammessi alla gara potranno presentare offerte palesi in aumento rispetto al prezzo base di gara; i rilanci non potranno essere inferiori all'importo di euro 10.000,00 (euro diecimila/00). Ogni offerta validamente formulata sarà indicata nel verbale dell'asta redatto a cura del Notaio Incaricato. In assenza di offerte in aumento nel minuto successivo all'apertura della gara o dall'ultima offerta in aumento valida, il Notaio Incaricato aggiudicherà il lotto in favore del miglior offerente, indicando quale prezzo di aggiudicazione l'importo dell'offerta maggiore.
- Nel caso in cui non risultino pervenute offerte migliorative ed altresì laddove all'esito dell'esame delle offerte migliorative pervenute, non risultino offerte migliorative valide, la Procedura si riterrà autorizzata a dichiarare aggiudicatario l'offerente originario, al prezzo già offerto di euro 4.400.000,00.

L'effettiva presenza fisica avanti al celebrante non inficia in alcun modo la validità dell'offerta. Pertanto, si precisa che si procederà all'aggiudicazione in favore dell'unico offerente ovvero all'apertura della gara e successiva aggiudicazione al maggiore offerente o all'offerente originario, **anche se l'utente risultasse assente al momento dell'avvio delle operazioni di vendita.**

La proprietà del bene sarà trasferita a favore dell'aggiudicatario dalla data di efficacia dell'atto di trasferimento.

Art. 4) Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà

i. Pagamenti

Il pagamento del prezzo battuto all'asta dovrà essere effettuato entro e non oltre il termine indicato nell'offerta irrevocabile di acquisto e con le modalità indicate alla sezione "DETTAGLI ASTA".

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato **l'importo dovuto per oneri tributari**. Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione.

Abilio S.p.A. dispone che le proprie commissioni oltre IVA di legge vengano versate dall'aggiudicatario direttamente a mezzo bonifico bancario intestato a Abilio S.p.A., **entro il termine improrogabile di giorni 30 (trenta) dall'aggiudicazione provvisoria del bene.**

Costituisce deroga a quanto sopra il caso in cui il trasferimento di proprietà avvenga in una data precedente alla scadenza sopraindicata: in tal caso, le commissioni dovranno essere saldate entro e non oltre 15 (quindici) giorni antecedenti la data di trasferimento di proprietà.

Le medesime condizioni si applicheranno nei confronti di coloro che si avvarranno del leasing per l'atto pubblico di trasferimento del bene.

I compensi spettanti ad Abilio S.p.A. è costituito da una commissione dell'1% sul valore di aggiudicazione.

ii. Trasferimento di proprietà

Il contratto di cessione del Ramo Aziendale sarà stipulato innanzi al Notaio incaricato Mario Biavati con studio in Perugia, Via XX Settembre n. 85, entro e non oltre tre mesi dalla data di aggiudicazione, previa convocazione scritta inviata dalla Procedura all'aggiudicatario a mezzo telegramma o lettera raccomandata con r.r. o pec da inviare almeno dieci giorni prima. Nel caso di mancata stipula per fatto non imputabile all'aggiudicatario, l'offerta del medesimo resterà valida e vincolante fino a un periodo di tempo di 180 (centottanta) giorni successivi alla data dell'Asta.

Nel caso di mancata stipula del contratto per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione, salvo il diritto al maggior danno.

In tale caso la Procedura potrà, a proprio insindacabile giudizio, indire una nuova asta, ovvero aggiudicare il lotto al soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella risultata aggiudicataria.

Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto in unica soluzione, all'atto della stipula del contratto di compravendita, mediante assegni circolari non trasferibili emessi all'ordine di "Consorzio Agrario dell'Umbria società cooperativa", oppure mediante ordine di bonifico confermato dalla banca incaricata (contenente il codice identificativo del bonifico), sul conto intestato al "Consorzio Agrario dell'Umbria società cooperativa", sull'Iban che verrà indicato, previa imputazione in conto prezzo di quanto già versato a titolo cauzionale.

Resta espressamente inteso che nel caso in cui la Procedura non ottenga il rilascio di atto di assenso condizionato alla riduzione dell'ipoteca, onde liberare da vincolo l'immobile di Castel San Giovanni- immobile di proprietà della Procedura non incluso nel Ramo Aziendale ma attualmente gravato da ipoteca a garanzia del mutuo Intesa Sanpaolo S.p.A. dell'importo residuo di euro 919.874,00, salvo il diverso importo che sarà accertato in sede di stipulazione dell'atto di trasferimento- il finanziamento non verrà accollato dall'aggiudicatario ed il Prezzo di acquisto del Ramo Aziendale sarà aumentato del corrispondente importo.

iii. Spese

L'aggiudicatario è tenuto a corrispondere, al momento della stipula del contratto di cessione del Ramo Aziendale, un importo corrispondente a quello delle spese relative alla procedura d'asta ed alla vendita (quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: onorari notarili, tasse, imposte, accessori, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connessi, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della Procedura), oltre al compenso dovuto al mandatario Abilio S.p.A., con sede legale in Via Galileo Galilei n. 6, 48018 Faenza (RA) - codice fiscale e num. Iscrizione Registro delle Imprese di Ravenna 02704840392, in ragione percentuale dell'1%, ragguagliato al prezzo di aggiudicazione, oltre iva di legge.

iv. Garanzie

La vendita oggetto del presente procedimento competitivo deve intendersi non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità. L'aggiudicatario pertanto rinuncia a sollevare eccezioni di qualsiasi natura e/o titolo, nonché ad esercitare qualsivoglia azione o pretesa finalizzata al risarcimento del danno o alla riduzione del prezzo di cessione, esonerando la Procedura da qualsiasi responsabilità per eventuali minusvalenze o perdite di valore dei beni oggetto della vendita. Attenzione: si invitano gli interessati a svolgere riscontri accurati in merito alla documentazione edilizia ed urbanistica: la sottoscrizione della domanda di partecipazione all'asta implica specifica accettazione e conoscenza della predetta documentazione.

v. Inadempimento dell'aggiudicatario

Nel caso di mancato pagamento entro il termine indicato nell'offerta irrevocabile di acquisto per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si **intenderà decaduto dall'aggiudicazione**, salvo il diritto di Abilio S.p.A. di richiedere il pagamento delle commissioni maturate, 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.

Art. 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 dalla Procedura.

La vendita avviene alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto e diritto in cui si trova il bene con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive; l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati successivamente all'aggiudicazione. La vendita è a corpo e non a misura e quindi le eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

Dopo il termine della gara, in ogni caso di mancata aggiudicazione, verranno restituite le cauzioni, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari, sullo stesso conto corrente da cui la cauzione è pervenuta, salvo diversa comunicazione.

Gli organi della Procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di:

- prorogare, anche in corso d'asta, il termine di scadenza dell'esperimento di vendita con provvedimento motivato;
- sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento.

Pertanto, 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, dai suoi organi, nonché dalla Abilio S.p.A..

Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente Disciplinare di gara e avviso di vendita, o altro tipo di assistenza possa rendersi necessaria per l'iscrizione, la formulazione delle offerte migliorative o la partecipazione alle gare, potranno essere richiesti alla società Abilio S.p.A. tramite i recapiti indicati sul portale.

Sarà possibile effettuare visite accompagnate al bene fino a sette giorni prima della data prevista per la consegna dell'offerta irrevocabile d'acquisto, contattando Abilio S.p.A. con congruo anticipo per fissare un appuntamento. A tale scopo occorrerà inviare richiesta di sopralluogo utilizzando l'apposito form di richiesta nella scheda di vendita sul portale, oppure tramite il sito di pubblicità legale Portale delle Vendite Pubbliche. Detta richiesta dovrà indicare il soggetto che effettuerà il sopralluogo (allegando il relativo documento di riconoscimento) e il proprio indirizzo di posta elettronica, al quale Abilio S.p.A. o la Procedura faranno pervenire risposta. La richiesta di visite al bene potrà pervenire come indicato anche tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Qualora le disposizioni contenute nelle "Condizioni generali di vendita per le aste on-line" e quelle contenute nel presente documento siano in reciproco conflitto, quanto stabilito nel presente documento prevale su quanto stabilito nelle "Condizioni generali di vendita per le aste on-line".

Qualora una o più clausole del presente documento siano dichiarate o siano da considerarsi invalide o inefficaci, le altre clausole rimarranno valide ed efficaci e la clausola invalida o inefficace sarà sostituita, ove possibile, dalla corrispondente disposizione di legge.

Abilio S.p.A.:

- garantisce la sicurezza e la riservatezza di tutte le sessioni di asta;
- non sarà in alcun modo responsabile di eventuali mutamenti di prezzi, riduzioni, durata degli esperimenti e di ogni altro cambiamento riguardante le modalità di vendita e/o di pagamento effettuato a insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione della Procedura; non ha il possesso dei beni messi in vendita o venduti attraverso la piattaforma;
- non trasferisce la proprietà degli oggetti dalla Procedura all'acquirente;
- non è responsabile del contenuto di quanto pubblicato sul portale, in quanto tutte le informazioni e le immagini relative ai beni oggetto di vendita sono meramente rappresentative ed indicative essendo sempre consigliato il sopralluogo quale attività prodromica alla presentazione della propria offerta da parte dell'interessato;
- non è coinvolta nella compravendita, che si svolge esclusivamente tra venditori e acquirenti: Il contratto di compravendita si conclude, quindi, direttamente tra gli acquirenti e gli Organi della Procedura.

Del presente Disciplinare di gara e avviso di vendita è stata data pubblicità legale sul Portale delle Vendite Pubbliche nel rispetto delle modalità e dei termini previsti dalla normativa vigente.

Perugia, li 18 settembre 2026

Il legale rappresentante del Consorzio Agrario dell'Umbria



stefano
donati
18.09.2026
11:05:36
GMT+02:00