Agenzia delle entrate-Riscossione
Strada delle Fratte 2/i Loc. Strozzacapponi
06132 PERUGIA (PG)

Esente da bollo
Art. 66 D.Lgs. n. 112/1999
Art. 5 Tab all. B DPR n. 642/1972

Codice identificativo del fascicolo: 080/2026/37961
Codice identificativo della procedura esecutiva: Rep. n. 2026-01

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
(art.78 del DPR 29/09/1973 n. 602 così come modificato dai D.Lgs. n. 46/99, D.Lgs. n. 193/01 e DL n. 69 del 21/06/2013)

Agenzia delle entrate-Riscossione, in persona del Legale Rappresentante pro tempore, con sede in via Giuseppe Grezar n. 14 - 00142 ROMA, iscritta al registro delle imprese di Roma RM-1516984 codice fiscale e partita iva 13756881002, in qualità di Agente della Riscossione dei Tributi per la provincia di PERUGIA, a mezzo del sottoscritto procuratore Toccaceli Claudio (giusta procura del 27/04/2026, rep. 184395, rilasciata dal Dottor Andrea de Nicola, Notaio in ROMA) domiciliato presso la sede in Perugia, Strada delle Fratte, 2/I Loc. Strozzacapponi e con recapito al quale inviare eventuali comunicazioni l'indirizzo di Posta Elettronica Certificata (PEC): umb.procedure.cautelari.immob.conc@pec.agenziariscossione.gov.it

RENDE PUBBLICAMENTE NOTO

che il giorno 30/09/2026 alle ore 09:30 e seguenti, nei locali di Agenzia delle Entrate – Riscossione siti in Strada delle Fratte 2/I, Loc. Strozzacapponi – 06132 Perugia (PG) si procederà alla vendita per pubblico incanto delle proprietà immobiliari descritte come segue:

Lotto unico

Descrizione:

Quota pari ad 1/1 di piena proprietà di due unità immobiliari destinate a funzioni connesse alle attività agricole site in Frazione Pila n. SNC e identificato al N.C.E.U. del Comune di Perugia (PG) e censite come riportato nell'elenco seguente:

- **Foglio 345 Particella 5 Piano T Categoria D/10, R.C. € 3.730,00**
- **Foglio 345 Particella 6 Piano T Categoria D/10, R.C. € 4.626,00**

Confini: IRC. INVEST S.R.L., Simonelli, Ambrogi – Macellari, Fattorini, Fabbri residua proprietà del contribuente e strada su via del Pino salvo altri e i loro rispettivi aventi causa

Il prezzo base del lotto determinato ai sensi dell'art. 79 comma 1, del DPR 602/1973, è di **euro 1.579.284,00**, le offerte in aumento non dovranno essere inferiori ad **euro 78.965,00**.

In caso di vendita al secondo o al terzo incanto, il prezzo base del lotto sarà ridotto di un terzo rispetto al prezzo base dell'incanto precedente ex art. 81 DPR 602/1973.

Occorrendo un secondo ed un terzo incanto, questi si terranno alle seguenti date:

il **secondo incanto** alle **ore 09.30 e ss. del giorno 02/12/2026** con un prezzo base inferiore di un terzo rispetto a quello del primo incanto e pari ad **Euro 1.052.856,00**; le offerte in aumento non dovranno essere inferiori ad **Euro 52.643,00**;

il **terzo incanto** alle ore **09.30 e ss. del giorno 31/01/2027** con un prezzo base inferiore di un terzo rispetto a quello del secondo incanto e pari ad **Euro 701.904,00**; le offerte in aumento non dovranno essere inferiori ad **Euro 35.096,00**;

CONDIZIONI DI VENDITA

1. La vendita viene effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui le unità immobiliari si trovano, salvo migliori dati, confini e descrizioni che non pregiudicano il presente atto. I beni sopradescritti si vendono a corpo e non a misura, con le servitù e con i diritti inerenti, senza garanzia di sorta per parte dell'Agente della Riscossione. Sono comprese nella vendita le ragioni di comproprietà che alle unità immobiliari eventualmente competono sull'area e su tutte le parti del fabbricato che per legge, uso, destinazione siano da considerarsi comuni.
   All'aggiudicatario incombe l'onere di verificare la conformità urbanistica degli immobili, la loro eventuale possibilità di regolarizzazione, restando a suo carico i relativi oneri. Ricorrendone i presupposti, resta fermo l'obbligo dell'aggiudicatario di presentare a proprie ed esclusive spese eventuale domanda di condono edilizio entro 120 giorni dal decreto di trasferimento a norma dell'art. 46, c. 5, del DPR n. 380/2001.
   Al medesimo è altresì attribuito l'onere di verificare l'esistenza di vincoli culturali o paesaggistici a carico dei beni staggiti e di provvedere alla eventuale denuncia di trasferimento di cui all'art. 59del Dlgs 22/01/2004 n. 42.
   L'aggiudicatario assume a proprio esclusivo carico ogni responsabilità per danni derivanti dalle eventuali difformità degli impianti e per le spese inerenti l'adeguamento degli stessi alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento in materia di sicurezza, in riferimento alla normativa dettata dal DM n. 37/2008.
2. Le spese di vendita e gli oneri tributari concernenti il trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario (art. 78, lettera h, del DPR n. 602/1973). Se i beni immobili oggetto del pignoramento provengono da imprese o risultano beni strumentali aziendali, i medesimi potranno essere assoggettati ai regimi fiscali dell'I.V.A.
   Sono altresì a carico dello stesso le spese di cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni staggiti, gli eventuali oneri legati alla concessione di sanatorie per opere abusive, nonché le attestazioni di prestazioni energetiche eventualmente richieste dal Giudice dell'Esecuzione.
   Inoltre, sono a carico dell'aggiudicatario anche tutti gli adempimenti relativi alle cancellazioni di cui sopra.
3. Il prezzo base dell'incanto è stato determinato, come disposto dall'art. 79 del DPR n. 602/1973, novellato dall'art. 83, c. 24, del DL n. 112/2008, convertito nella Legge n. 133/2008, moltiplicando per tre l'importo stabilito a norma dell'art. 52, c. 4, del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con DPR 26/04/1986 n. 131.
   Se si tratta di terreni per i quali gli strumenti urbanistici prevedono la destinazione edificatoria, il prezzo base è stabilito con perizia dell'Ufficio del Territorio; in tutti gli altri casi non sarà predisposta relazione di stima (fatta eccezione per le ipotesi di cui

all'art. 80, c. 2, lettera b, del D.P.R. n. 602/1973), né saranno disponibili planimetrie o schede catastali, né saranno fornite indicazioni circa lo stato di conservazione o di occupazione degli immobili in vendita.
Non è altresì consentito dalle vigenti norme l'accesso o la visita degli immobili oggetto di vendita.

4. Per essere ammesso all'asta, l'offerente, munito di documento di identità, entro le ore 12.00 del giorno non festivo precedente l'incanto, dovrà presentare presso il procedente Agente della Riscossione, domiciliato come sopra, istanza di partecipazione riportante il codice fiscale e l'eventuale regime patrimoniale (i relativi modelli sono disponibili presso il recapito indicato all'ultimo punto del presente avviso), allegando a titolo di cauzione (ex art. 79, c. 3, del DPR n. 602/1973), per ogni singolo lotto, n. 2 assegni circolari non trasferibili intestati a ***Agenzia delle Entrate - Riscossione***, d'importo rispettivamente pari al 9% e 1% del prezzo base dell'incanto e, dunque, complessivamente corrispondenti al 10% dello stesso.
5. L'asta si aprirà al prezzo minimo indicato per il presente incanto. Le offerte saranno considerate valide purché superino il prezzo minimo a base d'asta o la precedente offerta di un importo pari almeno all'offerta minima in aumento. Le offerte in aumento non dovranno essere inferiori a quanto riportato in sede di descrizione degli immobili pignorati sottoposti a vendita forzata.
6. Se l'offerente non diviene aggiudicatario la cauzione è immediatamente restituita per intero dopo la chiusura dell'incanto, salvo che lo stesso non abbia omesso di partecipare al medesimo, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza documentato e giustificato motivo.
In dette ipotesi, la cauzione è restituita solo nella misura dei nove decimi dell'intero e la restante parte è trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione (art. 580 cpc).
7. Se la vendita non avrà luogo al primo incanto per mancanza di offerte valide si procederà ad un secondo incanto, con il ribasso di un terzo sul prezzo determinato con i criteri descritti al punto 3. Qualora la vendita non avesse luogo nemmeno al secondo incanto, si procederà ad un terzo incanto con un prezzo base inferiore di un terzo rispetto a quello del precedente incanto (art. 81 del DPR n. 602/1973).
Qualora anche il terzo incanto avesse esito negativo e l'immobile non venisse assegnato allo Stato con le modalità previste dall'art.85, c.1, del DPR n.602/1973, l'Agente della Riscossione potrà, su richiesta dell'ente creditore, procedere a un quarto incanto per un prezzo base ridotto di un terzo rispetto alla base d'asta del terzo incanto.
8. Nel termine di trenta giorni dalla vendita, l'aggiudicatario deve pagare il prezzo dovuto all'Agente della Riscossione, dedotto quanto versato in cauzione (art. 82, c. 1, DPR n. 602/1973), maggiorato del 20% per spese procedurali, salvo conguaglio, al fine di coprire tutti i costi inerenti la vendita, ivi compresi gli oneri fiscali (IVA o imposta di registro), le spese per la trascrizione del decreto di trasferimento e di voltura catastale (con le agevolazioni previste dalla legge – prima casa, imprenditore agricolo, ecc.), l'eventuale attestazione di prestazione energetica e quanto ulteriormente occorrente per la definizione del trasferimento.
In caso di mancato versamento nel già menzionato termine, il Giudice dell'esecuzione pronuncia, con decreto, la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione a titolo di multa.
L'Agente della Riscossione procede quindi ad un nuovo incanto ad un prezzo base pari a quello dell'ultimo incanto tenuto. Se il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, dovesse risultare inferiore a quello della precedente aggiudicazione, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza (art. 82, c. 2, del DPR n. 602/1973).

L'aggiudicazione trasferisce all'aggiudicatario solo i diritti che sugli immobili oggetto di esecuzione appartenevano ai rispettivi proprietari espropriati, quando l'aggiudicatario ne abbia pagato l'intero prezzo.

9. Colui che sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare deve dichiarare all'Agente della Riscossione, nei tre giorni successivi all'incanto, il nome della persona per la quale ha proposto l'offerta depositando il mandato. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome dell'offerente (art. 583 cpc).

10. L'aggiudicazione avverrà a titolo provvisorio, salvo aumento del quinto, ai sensi dell'art. 584 cpc. Si fa presente che in caso di offerte del quinto, la loro ammissibilità è subordinata al deposito, entro dieci giorni dalla aggiudicazione, di un atto contenente offerta di acquisto del bene per un valore aumentato di almeno di 1/5 rispetto a quello conseguito in sede di aggiudicazione, con contestuale versamento di una cauzione con le modalità previste per la partecipazione agli incanti, per un importo pari al doppio di quello stabilito dall'incanto precedente.
    Alla gara possono partecipare, oltre gli offerenti in aumento e l'aggiudicatario, anche gli offerenti al precedente incanto che, entro il termine fissato dal giudice, abbiano integrato la cauzione nella misura pari al doppio di quello stabilito dall'incanto precedente; unica eccezione riguarda l'aggiudicatario provvisorio che è autorizzato a partecipare all'asta senza obbligo di conguaglio né di presentazione dell'istanza di partecipazione.
    Nel caso l'offerente il quinto non si presenti all'asta senza giustificato e documentato motivo, la cauzione sarà interamente confiscata e, in mancanza di ulteriori offerte, diviene definitiva l'aggiudicazione provvisoria di cui al precedente incanto.
    Nel caso di assenza di uno degli istanti, la cauzione verrà trattenuta solo per un decimo.
11. Se l'unità immobiliare staggita è gravata da prima ipoteca a garanzia di finanziamenti fondiari, l'aggiudicatario ha l'obbligo di versare direttamente alla Banca la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa, nel termine indicato dal Giudice dell'Esecuzione, ex art. 41, c. 4, Dlgs 01/09/1993 n. 385.
    L'aggiudicatario potrà, diversamente, avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, con le modalità e nei termini di cui al successivo c. 5 del predetto art. 41 Dlgs n. 385/1993.
    L'inosservanza delle disposizioni richiamate è considerata inadempimento ai sensi dell'art. 587 cpc.
12. Le spese derivanti dalle istanze di cui alle lettere a) e b) dell'art. 80, c.2, del DPR 602/1973 dovranno essere anticipate dalla parte proponente e liquidate dal Giudice dell'Esecuzione in prededuzione.

13. Per tutto quanto non indicato nelle avvertenze di cui sopra si osservano le norme fissate dal DPR n. 602/1973, come modificato dal Dlgs n. 46/1999 e dal Dlgs n. 112/1999.

14. Il fascicolo della procedura è consultabile presso gli uffici Agenzia delle Entrate – Riscossione siti in Perugia, alla Strada delle Fratte 2/i, previa richiesta da inoltrare all'indirizzo e-mail:

    umb.procedure.territorio.pg@agenziariscossione.gov.it

Perugia, 09/07/2026

Agenzia delle entrate-Riscossione
Direzione Regionale Umbria
Il Procuratore
Claudio Toccaceli
Firmato digitalmente