Agenzia Entrate Riscossione
Direzione Regionale Sicilia
Ufficio Procedure Cautelari e Immobiliari

Via Emanuele Morselli, n. 8
90143 - PALERMO
Tel. 091 6204726

www.agenziaentrateriscossione.gov.it

Pubblicazione Avviso di Vendita Immobiliare

Portale delle Vendite Pubbliche

Repertorio n. **295** - **2025/6053**

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE AL QUARTO INCANTO

Art.78 e segg. DPR 29/09/1973 n. 602 sulla riscossione delle imposte,
Art.30 comma 2 D.Lgs. 26/02/1999 n. 46

L'Agenzia delle Entrate – Riscossione, Agente della Riscossione per la Regione Sicilia, con Sede Legale in Roma, Via Giuseppe Grezar n. 14 – C.F. e P.IVA n. 13756881002 - in persona del suo dipendente delegato Pietro Di Quarto (C.F. DQR PTR 60H11 A546M,), ai sensi dell'art. 41 del Dlgs 13/04/1999 n. 112, in qualità di Responsabile dell'Ufficio Procedure Cautelari e Immobiliari, nonché di procuratore speciale, giusta l'atto ai rogiti del Dr. Andrea De Nicola, Notaio in Roma, Rep. n. 183749 - del 22/12/2025, il quale elegge domicilio presso la propria Direzione Regionale Sicilia, corrente in Palermo alla Via Emanuele Morselli n. 8, dichiara come recapito al quale inviare eventuali comunicazioni l'indirizzo di Posta Elettronica Certificata (PEC):
SIC.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it

PREMESSO

- che i tre incanti esperiti rispettivamente in data: 03/09/2025, 02/10/2025 e 04/11/2025 si sono conclusi con esito deserto;

RITENUTO

i provvedimenti di autorizzazione degli Enti Impositori:

- che questo Agente della Riscossione ai sensi e per gli effetti ai sensi dell'art. 85 comma 3, del D.P.R. n. 602/73 intende procedere ad un ulteriore quarto incanto, giusta autorizzazione dell'Ente Impositore Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Messina, che con Pec del 20/02/2026 Prot. n. 1494694 ha comunicato a questa AdER il nulla osta al proseguo della procedura esecutiva ai sensi della normativa suddetta;

- che con provvedimento del 13/03/2026 il Giudice dell'Esecuzione ha autorizzato l'espletamento del quarto incanto procedura immobiliare R.G.E. 182/2025.

Tutto ciò premesso e ritenuto Agenzia delle Entrate – Riscossione

RENDE NOTO

ai sensi dell'art. 78 - DPR 602/1973 e segg. e art. 30 comma 2 D.Lgs. 46/99;

che il giorno **27/10/2026** alle ore 09.30 e ss., nei locali dell'Agente della Riscossione siti in Messina, via Ugo Bassi, 126 isolato 137, si procederà al **quarto incanto** per la vendita dell'immobile infra indicato, situato nel Comune di Valdina (ME), ad un prezzo base inferiore di un terzo rispetto a quello del terzo incanto.

DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

LOTTO N. 1

- **Quota di usufrutto 2/2** immobile graffato sito nel Comune di Valdina (ME) VIA TORRENTE SENIA n. SN Piano T - censito al N.C.E.U. - Foglio 1, Particella 391/1069, Sub 3/2- Categoria D/1 - Rendita Catastale Euro **1.900,00** - Mappali terreni correlati: Foglio 1 Particella 391 – Foglio 1 Particella 1069.

PREZZO BASE D'ASTA

- **Prezzo Base al 4° incanto**: **€. 58.520,00** - Offerta minima in aumento: **€. 3.000,00.**

CUSTODIA E INGIUNZIONI

Col pignoramento, il debitore è costituito custode dei beni e di tutti gli accessori, compresi le pertinenze ed i frutti, senza alcun diritto a compenso.

Al debitore e a chiunque altro è fatta ingiunzione di astenersi da qualsiasi atto volto a sottrarre alla garanzia del credito i beni assoggettati all'espropriazione ed i frutti degli stessi.

AVVERTENZE

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). 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.

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 d'identità, entro le ore 12.00 del giorno non festivo precedente l'incanto, dovrà presentare presso il procedente Agente della Riscossione, in Messina, via Ugo Bassi, 126 isolato 137, 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.
Nota: Al momento della presentazione dell'istanza di ammissione sarà cura dell'offerente verificare ed esaminare c/o lo sportello competente dell'Agente della Riscossione la modulistica, le dichiarazioni e le precauzioni da utilizzare per la partecipazione all'asta nel rispetto delle normative e delle procedure tempo per tempo vigenti in materia di sicurezza e prevenzione per emergenza pandemica da Covid-19.

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) Nel termine di trenta giorni dalla vendita, l'aggiudicatario è tenuto a pagare il prezzo dovuto all'Agente della Riscossione, dedotto quanto versato in cauzione (art.82, c.1, DPR n.602/1973). Contestualmente al versamento del saldo dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare un'ulteriore somma, a titolo di spese di trasferimento, pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo eventuale conguaglio.

In caso di mancato versamento nel predetto 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.

8) 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).

9) 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 dall'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.

10) Qualora i beni staggiti provengano da imprese ovvero risultino beni strumentali aziendali, l'importo ricavato dalle rispettive vendite potrà essere assoggettato ad IVA a norma del D.P.R. 26/10/1972 n.633 e secondo le indicazioni della circolare del Ministero delle Finanze n.6 del 17/01/1974.

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'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 D.P.R 602/1973 dovranno essere anticipate dalla parte proponente e liquidate dal Giudice dell'Esecuzione in prededuzione.

13) L' istanza di partecipazione all'asta e le modalità di partecipazione alle aste immobiliari indicate nell'avviso di vendita sono scaricabili dal sito

www.agenziaentrateriscossione.gov.it

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.

Palermo, 14/04/2026

PIETRO DI QUARTO
17.04.2026
09:52:40 UTC

p. Agenzia delle Entrate – Riscossione
IL RESPONSABILE
Pietro Di Quarto