

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

(ART.78 E SS. D.P.R. 602/73)

L'Agenzia delle entrate-Riscossione, con sede in Roma Via Giuseppe Grezar 14,

iscritta al Registro delle Imprese di Roma, codice Fiscale e Partita Iva 13756881002,

Agente della riscossione dei Tributi per la Provincia di La Spezia, in persona del

sottoscritto Procuratore Lorenzo Ingenito, giusta procura speciale rilasciata dal No-

taio Dott. Andrea De Nicola di Roma Rep. n° 184242 Racc. n° 13550 del

30/03/2026, domiciliata ai fini della presente in Genova Via Delle Casaccie, 1

lig.procedure.cautelari.immob.conc@pec.agenziariscossione.gov.it;

pct.depositi@pec.agenziariscossione.gov.it

PROCEDURA
IMMOBILIARE

N°

4002/2026

RENDE PUBBLICAMENTE NOTO

che alle ore **15:00** del giorno **04.11.2026** nei locali dell'Agente della riscossione

siti in **La Spezia Viale Italia 92/96**, si procederà alla vendita con pubblico incanto

dei beni immobili, nei modi e con il rito previsto dal titolo II del D.P.R. 29.09.1973,

n.602 e, qualora non specificatamente escluse o derogate, con l'applicazione delle

norme del codice di procedura civile.

Nel caso in cui la vendita non dovesse aver luogo per mancanza di offerte limitata-

mente ai lotti invenduti, alle ore **15:00** del giorno **03.12.2026** si procederà nei

medesimi locali al secondo incanto con un prezzo base inferiore di un terzo rispetto

a quello precedente.

Qualora anche il secondo incanto dovesse avere esito infruttuoso limitatamente ai

lotti invenduti, alle ore **15:00** del giorno **11.01.2027** si procederà al terzo incanto,

nei medesimi locali, con un prezzo base inferiore di un terzo rispetto a quello dell'in-

canto precedente.

In caso di esito negativo del terzo incanto ed esclusivamente per i crediti di natura

erariale, l'Agente della riscossione richiederà al Giudice dell'Esecuzione l'assegnazione degli immobili allo Stato secondo le modalità di cui all'art.85, comma 1, del D.P.R. n.602/73 con riserva di esperire, qualora autorizzato dall'Ente titolare del credito, un ulteriore quarto incanto. Per i crediti di natura non erariale sarà invece richiesta immediatamente l'autorizzazione all'Ente impositore di provvedere ad un quarto incanto.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Lotto UNICO

Immobile 1

Diritto: Proprietà per 1/1.

Immobile: locale ad uso ufficio di metri quadrati 200 (circa), facente parte del fabbricato denominato "Palazzo Chiolerio" sito nel Comune di La Spezia (SP) Viale San Bartolomeo 629, posto al piano secondo e contraddistinto dal numero interno 3.

L'immobile risulta concesso in locazione con contratto ultranovennale trascritto all'Ufficio Provinciale di LA SPEZIA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13/12/2018 con nota Registro generale n. 9496 e Registro particolare n. 6969. (informazioni reperite dalle visure ipo-catastali, fatte salve eventuali modifiche non censite).

Dati catastali: detto immobile risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di LA SPEZIA (SP), come segue: foglio 49, particella 207, sub. 14, Cat. D/8, rendita euro 3.538,00 indirizzo VIALE SAN BARTOLOMEO N.629 SCALA B INTERNO 3 PIANO 2.

Coerenze: vano scale, proprietà di terzi, aria su proprietà di terzi per due lati ed aria su proprietà condominiale.

*** ** * ** ***

TABELLA RIASSUNTIVA DEI PREZZI BASE D'ASTA

	Data incanto	Prezzo base	Cauzione
1° incanto	04.11.2026	668.682,00	66.868,00
2° incanto	03.12.2026	445.788,00	44.579,00
3° incanto	11.01.2027	297.192,00	29.719,00
Offerta minima in aumento €33.400,00			
Modalità e termini di deposito delle istanze di partecipazione e relativa			
cauzione: il secondo giorno lavorativo antecedente l'incanto entro le ore			
13,00 presso lo Sportello di La Spezia, Viale Italia 92/96.			
<u>CONDIZIONI DI VENDITA ED AVVERTENZE</u>			
La vendita dei beni immobili sottoposti ad espropriazione è effettuata, mediante			
pubblico incanto, a cura dell'Agente della riscossione, senza necessità di autorizza-			
zione dell'Autorità giudiziaria (art. 52 del Decreto del Presidente della Repubblica			
602/73).			
Ad eccezione del debitore e dell'Agente della riscossione procedente, cui è vietato			
rendersi acquirente, anche per interposta persona, dei beni pignorati, tutti possono			
partecipare alle aste immobiliari e non occorre l'assistenza di un legale o di altro			
professionista.			
L'incanto è tenuto e verbalizzato dall'ufficiale della riscossione nel luogo e negli orari			
indicati nell'avviso di vendita.			
Gli immobili si vendono a corpo e non a misura; nello stato di fatto e di diritto in cui			
si trovano; con tutte le pertinenze e le accessioni nonché con le eventuali ragioni di			
comproprietà sulle aree o su altre parti del fabbricato che per legge, uso, destina-			
zione siano da considerarsi comuni; con le servitù attive e passive, apparenti e non			
apparenti, continue e discontinue ed in particolare secondo le risultanze catastali			
3			

come appartengono all'esecutato e con i diritti inerenti e senza garanzia di sorta

(anche in ordine ad eventuali irregolarità edilizie) da parte dell'Agente della riscos-

sione procedente.

Il prezzo base dell'incanto è stabilito ai sensi dell'art. 79 del Decreto del Presidente

della Repubblica 602/73, ovvero è determinato, su istanza del soggetto nei confronti

del quale si procede o dell'Agente della riscossione, in base al valore stimato con

l'ausilio di un esperto nominato dal Giudice ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 80,

comma 2 lettera b) del Decreto del Presidente della Repubblica 602/73.

Per essere ammesso all'asta, l'offerente, entro i termini e con le modalità indicate

nell'avviso di vendita, dovrà depositare istanza di partecipazione (scaricabile dal sito

www.agenziaentrateriscossione.gov.it) debitamente compilata, allegando, a titolo

di cauzione, assegno/i circolare/i non trasferibile/i d'importo pari al 10% del prezzo

base dell'incanto.

Gli offerenti e i procuratori speciali, che si presentassero all'incanto in sostituzione

dei primi, dovranno essere muniti di valido documento di identità, per potervi par-

tecipare.

L'asta si aprirà al prezzo minimo indicato per ogni incanto.

Le offerte saranno considerate valide purché superino il prezzo base d'asta dell'in-

canto, o le precedenti offerte, di un importo pari almeno all'offerta minima in au-

mento.

Le offerte in aumento non dovranno essere inferiori a quanto riportato sull'avviso di

vendita.

Nell'ipotesi in cui la vendita non abbia luogo per mancanza di offerte valide, l'Agente

della riscossione procederà, limitatamente ai lotti invenduti, ad un secondo incanto

per un "prezzo base" inferiore di un terzo rispetto a quello precedente. Se anche

quest'ultimo risultasse infruttuoso, si terrà un terzo incanto con "prezzo base" ridotto ulteriormente di un terzo. Qualora il terzo incanto avesse esito negativo, salvo che l'immobile venga assegnato allo Stato con le modalità previste dall'art. 85, comma 1 del Decreto del Presidente della Repubblica 602/73, l'Agente della riscossione potrà, su richiesta dell'ente creditore, procedere a un quarto incanto per un prezzo base diminuito ancora una volta di un terzo.

Le date degli incanti, i relativi prezzi-base e gli importi delle correlate cauzioni sono precisati nell'avviso di vendita.

L'aggiudicazione avverrà a favore del migliore offerente.

La cauzione è restituita all'offerente non aggiudicatario solo se lo stesso partecipa all'incanto, personalmente o a mezzo di procuratore speciale. In caso contrario ed in mancanza di un giustificato e documentato motivo d'assenza, la cauzione è restituita solo nella misura dei nove decimi dell'intero e la restante parte è trattenuta come somma rinveniente dall'esecuzione, a norma dell'art. 580 Codice di procedura civile.

L'aggiudicatario deve versare il prezzo nel termine di trenta giorni dall'aggiudicazione. Se il prezzo non è versato entro tale termine, il Giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione a titolo di multa ai sensi dell'articolo 82 del Decreto del Presidente della Repubblica 602/73.

L'Agente della riscossione procede, quindi, ad un nuovo incanto per un prezzo base pari a quello dell'ultimo incanto. Se il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello della precedente aggiudicazione, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza.

Il procuratore legale che è 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 man-	
	canza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome dell'offerente (art. 583 Codice di	
	procedura civile).	
	L'aggiudicazione avverrà a titolo provvisorio, salvo aumento del quinto ai sensi	
	dell'art. 584 Codice di procedura civile.	
	Si fa presente che in caso di offerte del quinto, la loro ammissibilità è subordinata	
	al deposito, presso l'Agente della riscossione procedente, entro il decimo giorno	
	successivo all'aggiudicazione, di un atto contenente offerta di acquisto del bene per	
	un valore aumentato di almeno di un quinto rispetto a quello conseguito in sede di	
	aggiudicazione, con contestuale versamento di una somma, pari al doppio della cau-	
	zione versata.	
	Se nessuno degli offerenti in aumento partecipa alla gara indetta, l'aggiudicazione	
	diventa definitiva e il Giudice pronuncia a carico degli offerenti, salvo che ricorra un	
	documentato e giustificato motivo, la perdita della cauzione, il cui importo è tratte-	
	nuto come rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione.	
	Avvenuto il versamento del prezzo, il Giudice pronuncia il decreto con il quale tra-	
	sferisce all'aggiudicatario il bene espropriato, ordinando la cancellazione dei pigno-	
	ramenti e delle iscrizioni ipotecarie.	
	Tale decreto è trascritto nei registri immobiliari a cura del Tribunale.	
	La vendita forzata trasferisce all'aggiudicatario i diritti che sul bene espropriato spettavano a colui che ha subito l'espropriazione (art. 2918 Codice civile).	
	Tutte le spese di vendita e gli oneri tributari concernenti il trasferimento sono a	
	carico dell'aggiudicatario (art. 78, comma 1, lettera h) del Decreto del Presidente	
	della Repubblica 602/73).	
		6

Le spese di cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni oggetto dell'espropriazione sono a carico dell'aggiudicatario.

I creditori che intendono intervenire nell'esecuzione devono notificare apposita istanza all'Agente della riscossione ai sensi dell'art. 54 del Decreto del Presidente della Repubblica 602/73.

Per quanto non indicato nelle presenti avvertenze, si rinvia alle norme del Capo II del Decreto del Presidente della Repubblica 602/73 nonché alle prescrizioni, non derogate e compatibili da tale normativa speciale, dettate dal Codice di procedura civile per l'esecuzione forzata immobiliare.

Si rammenta, infine, che:

l'art. 353 del Codice penale punisce con la reclusione fino a cinque anni e con la multa fino a euro 1.032 colui che *"con violenza o minaccia, o con doni, promesse, collusioni o altri mezzi fraudolenti, impedisce o turba la gara nei pubblici incanti o nelle licitazioni private per conto di pubbliche amministrazioni, ovvero ne allontana gli offerenti"*;

- l'art. 354 del Codice penale punisce con la reclusione fino a sei mesi, o con la multa fino a euro 516 colui che *"per denaro dato o promesso a lui o ad altri, o per altra utilità a lui o ad altri data o promessa, si astiene dal concorrere agli incanti"*.

Nel caso di vendita di piene ed intere proprietà il Giudice dell'Esecuzione potrà provvedere a nominare un tecnico con funzioni di perito e di custode al quale saranno affidati compiti di redazione di una perizia contenente – ad eccezione della stima, per la quale specificamente dispone l'art. 79 dpr 602/73 – gli elementi indicati dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c., necessari sia per la successiva emissione del decreto di trasferimento che per fornire agli interessati le informazioni necessarie per valutare la convenienza dell'acquisto (stato di fatto, regolarità edilizia, stato di

occupazione, vincoli di varia natura destinati a restare a carico dell'aggiudicatario).

La retribuzione di tale perito e custode costituirà spesa prededuttiva in caso di ven-

dita fruttuosa e capiente, in caso di mancata vendita sarà posta a carico dell'Agente

della riscossione e regolamentata ai sensi dell'art. 12 DM 30/5/2002 nonché – per

l'attività di custodia – ai sensi del DM 15/5/2009 n. 80. In caso di richiesta di con-

cessione di rateazione ex art. 19 D.P.R. 602/73 o di autorizzazione alla vendita ex

art. 52 comma 2 bis D.P.R. 602/73, la retribuzione del perito e del custode saranno

poste a carico del contribuente esecutato.

L'aggiudicatario ha anche l'obbligo di depositare, trascorsi 10 qq. e non oltre qq. 15

dal versamento del prezzo, un fondo spese pari al 20% (in caso di fabbricati) - 25%

(in caso di terreni) del prezzo base del lotto aggiudicato all'incanto, da versare su

c/c bancario c/o Banca Carige – Ag.1 via Vittorio Veneto, 57 della Spezia, intestato

a se stesso e vincolato alla procedura esattoriale, depositando, contestualmente al

versamento, la prova di detta apertura in Cancelleria Esecuzioni Immobiliari – Tri-

bunale della Spezia.

La Spezia, lì 13 agosto 2026

L'Agenzia delle entrate-Riscossione

Il procuratore

Lorenzo Ingenito