Via Rubino, 1
58100 Grosseto
Tel. 0564 7601
www.agenziaentrateriscossione.gov.it

Direzione Regionale Toscana
Ufficio Procedure Cautelari e Immobiliari

Agente della riscossione per la Firenze

Tribunale di FIRENZE – R.G.E. n.276/2026

AVVISO DI VENDITA

art. 78 n.1 D.P.R. 602/73

Agenzia delle entrate - Riscossione con Sede legale Via Giuseppe Grezar n.14 – Cap 00142 Roma, C.F. 13756881002, in persona del sottoscritto Procuratore, Responsabile dell'Ufficio Procedure Cautelari e Immobiliari della Direzione Regionale della Toscana, in virtù di scrittura ai rogiti del Notaio in Roma Dott. Andrea De Nocola (REP. N.181635 - RACC. N.12808) e per lo scopo elettivamente domiciliato in Firenze Via della Fortezza n.8, Pec: **tos.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it** - Fax: 06.950.50.190

RENDE NOTO AL PUBBLICO

L'anno 2026 (duemilaventisei), il giorno 18 del mese di dicembre alle ore 10:00 e ss., nei locali **locali Agenzia delle Entrate - Riscossione siti in Firenze**, **Via Riguccio Galluzzi 30**, si procederà alla vendita per pubblico incanto degli immobili sotto descritti. Nel caso in cui la vendita non possa aver luogo per mancanza di offerte, si procederà:

- ad un **secondo incanto** alle ore 10:00 e ss. del giorno **22/01/2027** con un prezzo base inferiore di un terzo rispetto a quello del primo incanto;
- ad un **eventuale terzo incanto** alle ore 10:00 e ss. del giorno **26/02/2027** con un prezzo base inferiore di un terzo rispetto a quello del secondo incanto.

Base degli incanti

Lotto n.01 - costituito dal bene di cui al punto n.1

- Prezzo Base al I° Incanto: € **512.159,76** - Offerte in aumento: **€ 15.000,00**;
- Prezzo Base al II° Incanto: € **341.439,84** - Offerte in aumento: **€ 10.000,00**;
- Prezzo Base al III° Incanto: € **227.626,56** - Offerte in aumento: **€ 7.000,00**

☒ L'importo ricavato dalla vendita dei sopra elencati beni sarà assoggettato ad I.V.A. a norma del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633 e secondo le indicazioni della circolare del Ministero delle Finanze 17 gennaio 1974, n. 6 ***qualora ne ricorrano i presupposti***

N.01 – Quota di 1/1 della piena proprietà di unità immobiliare destinata ad attività artigianale sita nel Comune di Firenze (FI), in Via della Rondinella n. 17/E, posta al piano S-1 di più ampio fabbricato urbano. L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze, Foglio 107, particella 757-1393, subalterno 500-511, categoria C/3 (abitazione di tipo civile), classe 6, consistenza 165 mq superficie catastale totale 188 mq, rendita catastale euro 1.354,92.

Disciplina della vendita al pubblico incanto

Art. 576, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 587 C.p.c

La vendita viene effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui le unità immobiliari si trovano anche in relazione al T.U. di cui al D.P.R. n.380/2001, salvo migliori dati, confini e descrizioni che non pregiudicano il presente atto.

Sono comprese nella vendita le ragioni di comproprietà, accessioni, azioni, servitù attive e passive, che alle unità immobiliari eventualmente competono sull'area e su tutte le parti del fabbricato che per legge, uso, destinazione siano da considerarsi comuni.

I beni sopradescritti si vendono a corpo e non a misura, con le servitù e con i diritti inerenti, senza garanzia di sorta da parte dell' Agente della Riscossione. La vendita è effettuata a corpo e non a misura ed eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanze di qualità né potrà essere revocata per nessun motivo. L'esistenza di eventuali vizi anche occulti, mancanza di qualità o difformità degli immobili venduti o la presenza di oneri di tipo urbanistico, di adeguamento degli impianti interni alle vigenti normative, le spese di condominio non pagate, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

Qualora il soggetto partecipante alla gara risulti aggiudicatario di beni costruiti in violazione della normativa urbanistica ed edilizie potrà presentare, se consentito, domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 40 legge n. 47 del 28 febbraio 1985, così come novellato dall'art. 46 del DPR n.380/2001.

Gli immobili vengono venduti liberi da ipoteche, pignoramenti e sequestri.

La partecipazione alla vendita coattiva non esonera gli offerenti dall'estrarre le visure catastali ed ipotecarie.

Ai sensi dell'art. 78. lett. h del D.P.R. n. 602/1973 le spese di vendita e gli oneri tributari concernenti il trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario.

Il prezzo base dell'incanto è determinato, ai sensi dell'art. 79 D.P.R. 602/73, e qualora la vendita trattasse terreni per i quali gli strumenti urbanistici prevedano la destinazione edificatoria, il prezzo base è stabilito con perizia dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio.

Non sarà predisposta relazione di stima, non saranno fornite indicazioni circa lo stato di conservazione o di occupazione degli immobili in vendita, **salvo provvedimento del Giudice dell'esecuzione in applicazione dell'art. 80 n. 2 - lett. b) del DPR 602/73.**

L'intervento di altri creditori nell'esecuzione fiscale conferisce loro soltanto il diritto di partecipare alla distribuzione della somma ricavata dalla vendita e non anche le prerogative di cui all'art. 564 C. p. c.

Persone ammesse agli incanti

Ai sensi dell'art. 579 c. p. c. **chiunque**, eccetto il debitore è ammesso a fare offerte all'incanto **(non si applica al terzo proprietario).** Le offerte debbono essere fatte personalmente oppure a mezzo di mandatario munito di procura speciale (nell'atto deve essere indicato l'immobile per cui si aprrtecipa all'asta). Solo gli **avvocati possono fare offerte per persone da nominare.**

Prestazione della garanzia

Ai sensi dell'art. 580 c.p.c. e dell' art. 79 u. c. del D.P.R. 602/1973 per essere ammesso a partecipare alla gara l'offerente **dovrà prestare cauzione**.

Munito di documento di identità, **entro le ore 12.00 del secondo giorno non festivo precedente l'incanto (escluso il sabato)** dovrà presentare presso l'Agente della riscossione procedente l' istanza di partecipazione.

Essa dovrà contenere il nome, il cognome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, un recapito telefonico del soggetto al quale andrà intestato l'immobile.

Se l'offerente **è coniugato in regime di comunione legale dei beni**, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge.

Se l'offerente è persona minore di età l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.

Dovrà essere indicato altresì il bene per il quale l'offerta è proposta.

Alla domanda di partecipazione dovrà essere allegato assegno circolare non trasferibile intestato a ***Agenzia delle entrate - Riscossione*** per un importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo base dell'incanto.

Restituzione della cauzione

Ai sensi dell'art. 580 c.p.c. se l'offerente non diviene aggiudicatario la cauzione è immediatamente restituita 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 tale caso, la cauzione è restituita solo nella misura dei nove decimi (9/10) dell'intero e la restante parte è trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione.

Modalità degli incanti

Al sensi dell'art. 581 c.p.c. le offerte non sono efficaci se non superano il prezzo base o l'offerta precedente nella misura indicata nelle condizioni di vendita. Allorché siano trascorsi tre minuti

dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente. Ogni offerente cessa di essere tenuto per la sua offerta quando essa è superata da un'altra, anche se poi questa è dichiarata nulla.

Se la vendita non dovesse aver 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 sopra descritti.

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 D.P.R. 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, comma 1 del D.P.R. 29/09/1973 n. 602, 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 di quello precedente.

Aggiudicazione

Risulterà provvisoriamente aggiudicatario il partecipante che farà l'offerta più alta purché sia pari almeno al prezzo base d'asta **più l'importo del singolo rilancio**. **Tale aggiudicazione diviene definitiva trascorsi 10 giorni e sempre che entro tale termine non sia stata presentata una valida offerta in aumento di quinto ai sensi dell'art. 584 c.p.c.**

Aggiudicazione per persona da nominare

Ai sensi dell'art. 583 C .p. c. l'avvocato che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare, nei tre giorni dall'incanto, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.

Offerte dopo l'incanto (aumento di quinto)

Ai sensi dell'art. 584 c.p.c., avvenuto l'incanto, possono ancora essere fatte offerte di acquisto entro il termine perentorio di **dieci giorni**, ma esse non sono efficaci se il prezzo offerto non supera di un quinto quello raggiunto nell'incanto stesso.

Le offerte si fanno mediante deposito presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale competente, prestando cauzione per una somma pari al doppio della cauzione versata ai sensi dell'art. 580 c.p.c.

Il Giudice dell'esecuzioni verificato la regolarità delle offerte, indirà la gara, della quale ***l'Agente della riscossione darà pubblico avviso*** e ne notificherà copia all'aggiudicatario, con la fissazione del termine entro il quale potranno essere fatte ulteriori offerte.

Ai sensi dell'art. 582 cpc l'aggiudicatario deve dichiarare la propria residenza o eleggere il proprio domicilio mel comune in cui ha sede il giudice dell'esecuzione o indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici registri o eleggere domicilio digitale speciale. In mancanza le notificazioni e omunicazioni possono essere fatte presso la cancelleria del giudice stesso, salvo quanto previsto dall'art. 149-bis cpc

Versamento del prezzo

Ai sensi dell'art. 82 del DPR 602/73 (deroga parziale all'art. 585 e 587 c. p. c.) **l'aggiudicatario deve versare il prezzo nel termine di trenta giorni dall'aggiudicazione.** Se il prezzo non è versato nel termine, o non è resa la dichiarazione di cui all'585 cpc quarto comma, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione a titolo di multa; l'Agente della riscossione procede a nuovo incanto per un prezzo base pari a quello dell'ultimo. 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.

L'aggiudicatario deve pagare il prezzo dovuto all' Agente della riscossione, dedotto quanto versato in cauzione, maggiorato del 20% a titolo di spese di vendita, salvo conguaglio, ivi compresi gli oneri fiscali (IVA o imposta di registro) e le spese per la trascrizione del decreto di trasferimento.

La voltura catastale avverrà a cura dell'aggiudicatario.

Dovrà essere comunicato il diritto alle agevolazioni previste dalla legge (prima casa, imprenditore agricolo, etc).

Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante la consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato a Poste italiane spa.

In ottemperanza a quanto previsto dall' u.c. dell'art. 585 C. p. c. **nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzioni inserirà la seguente dizione:** "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ….. da parte di …….. a fronte del contratto di mutuo a rogito ….. del ….. rep. ….. e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 C. p. c. è fatto divieto al Direttore dell'Ufficio del Territorio di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicatario le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per il creditore procedente.

Nell'ipotesi di vendita di più lotti, l'Agente della riscossione cesserà le operazioni d'incanto ai sensi dell'art. 504 C. p. c. e dell'art. 163 Disp. att. C.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese.

il termine per il versamento del prezzo è perentorio e decorre dall'aggiudicazione definitiva, non ha natura processuale e pertanto non è soggetto a sospensione feriale.

ATTENZIONE – Adempimenti in materia di antiriciclaggio

Ai sensi dell'art. 585 Cpc, così come novellato dal D.lgs. n.149/2022 ***(c.d. riforma Cartabia)***, nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichirazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità, civile e penale, prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 200, n.231.

Trasferimento del bene espropriato

Ai sensi dell'art. 586 c. p. c., avvenuto il versamento del prezzo, e verificato l'assolvimento dell'obbligo posto a carico dell'aggiudicatario dall'art. 585 Cpc, quanto comma, il giudice dell'esecuzione pronuncia decreto con il quale trasferisce all'aggiudicatario il bene espropriato, ordinando che si cancellino le trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie a norma dell'art. 508 C. p. c.

Il giudice con il decreto ordina anche la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento.

Il decreto contiene altresì l'ingiunzione al debitore o al custode di rilasciare l'immobile venduto. Esso costituisce titolo per la trascrizione della vendita sui libri fondiari e titolo esecutivo per il rilascio.

Ai sensi dello stesso articolo, il giudice dell'esecuzione può sospendere la vendita quando ritiene che il prezzo offerto sia notevolmente inferiore a quello "giusto".

Per tutto quanto non indicato nel presente avviso di vendita si osservano le norme del Codice di procedura civile e le specifiche deroghe del D.P.R. 602/73 così come novellato dal D.Lgs. 46/99 e le disposizioni di cui al D.Lgs. 112/99.

Presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari è costituito il fascicolo dell'esecuzione di cui all'art. 488 C.p.c.

Contatti per informazioni e visite dell'immobile:

mail: tos.area.territoriale.fi@agenziariscossione.gov.it

Pec: protocollo@pec.agenziariscossione.gov.it

Grosseto, li 30/10/2026

Il Procuratore

Dott.Mario Di Traglia – Firma digitale

MARIO DI
TRAGLIA
30.10.2026
12:02:35 UTC

Copia del presente avviso è stata da me affissa nella Casa Comunale di _____ per cinque giorni a partire da oggi.

Cron. n. _____

Data _____

Il Segretario_____

L'Ufficiale di riscossione_____

Copia del presente avviso è stata da me affissa alla porta esterna della Cancelleria del Giudice dell'esecuzione del Tribunale di _____ per cinque giorni a partire da oggi.

Cron. n. _____

Data _____

Il Cancelliere _____

L'Ufficiale di riscossione_____