Agenzia Entrate Riscossione
Direzione Regionale Toscana
Ufficio Procedure Cautelari e Immobiliari

Via Rubino n. 1/A
58100 Grosseto – GR
Tel. 06 98 9581
www.agenziaentrateriscossione.gov.it

**TRIBUNALE DI LIVORNO R.G.E. n.21/2025**

**AVVISO DI VENDITA - IV° INCANTO IMMOBILIARE**
**ai sensi degli artt.85, c.3, e 76-ss del DPR 29/09/1973 n.602 , così come modificato dall'art.16 del Dlgs. 26/02/1999 n.46.**

**Agenzia delle Entrate – Riscossione,** con Sede Legale in Roma, alla Via Giuseppe Grezar n.14, CF. e P.IVA n.13756881002, Agente della Riscossione nazionale in forza del disposto di cui all'art.1 del DL 22/10/2016 n.193, convertito con modificazioni dalla Legge 01/12/2016 n.225, in persona del Procuratore Dott. Mario Di Traglia (cf. DTRMRA69T10D708D), ai sensi dell'art.41 del Dlgs 13/04/1999 n.112, in qualità di Responsabile dell'Ufficio Procedure Cautelari e Immobiliari della Direzionare Regionale della Toscana, nonché di procuratore speciale giusta l'atto ai rogiti del Dr. Andrea De Nicola, Notaio in Roma, Rep. n.181.635 - Racc. n.12.808 del 19/09/2024, il quale elegge domicilio presso la stessa Direzione, corrente in Firenze Via della Fortezza n.8 (PEC): tos.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it

**PREMESSO**

- che con avviso di vendita regolarmente trascritto nei RR.II. di Livorno, ha incardinato la vendita forzata degli immobili sotto descritti,
- che hanno avuto esito negativo il primo, il secondo, il terzo incanto, nei quali gli stessi immobili sono rimasti invenduti,
- che con relazione tecnico estimativa della Direzione Regionale Toscana e Umbria, Agenzia del Demanio ha espresso parere negativo all'acquisizione dei beni staggiti da parte dello Stato,
- che l'Amministrazione Finanziaria ha valutato l'opportunità di procedere a un ulteriore incanto;

**P.T.M.**

**RENDE NOTO AL PUBBLICO**

**L'anno 2027, il giorno 18 del mese di gennaio alle ore 10.00 e ss., nei locali Agenzia delle Entrate – Riscossione in Livorno, siti alla Via Giovanni March n.20** si procederà al ***quarto incanto*** per la vendita dei seguenti immobili, ad un prezzo base inferiore di un terzo rispetto a quello del terzo incanto ai sensi dell'art.85, comma 3, del DPR n.602 del 29/09/1973.

**Descrizione degli immobili sottoposti a vendita forzata**

**Lotto unico**

**Descrizione:**

- **Quota 1/1 di piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso "uffici e studi privati" al piano terreno ubicata nel Comune di LIVORNO (LI) alla Via della Cinta Esterna n.6, con accesso dall'ingresso comune, composta da due vani ed accessori.** Detta proprietà deriva dal frazionamento del subalterno 602, in virtù della variazione presentata il giorno 8 luglio 2003 al n.99.113, questo ultimo derivante dall'originario subalterno n.7 della stessa particella giusta denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni n.18.039 del 21 marzo 2003. Il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune **nel foglio 8 con la particella 337 subalterno 603, categoria A/10, classe 5, consistenza catastale di 2,5 vani, superficie catastale 62 mq, rendita pari a euro 1045,83.**

  **Confini**: pubblica via Cinta Esterna, proprietà sub 605 "… Immobiliare", sub 604 proprietà "Loc….", salvo altri e più precisi confini.

**Base d'Asta**

- **Prezzo Base d'asta al IV Incanto: € 58.566,48**
- **Offerte minime in aumento: € 2.000,00.**

**Disciplina della vendita al pubblico incanto**

**Art. 576, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 587 C.P.C., DPR n.602/73**

- 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, 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 e 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 degli artt. 79 e ss. del D.P.R. 602/73, applicando le previste riduzioni. 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.

- 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 partecipa 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 ad ***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.

- **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 definitivi 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 comunicazioni 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 "Agenzia delle entrate – Riscossione**".**
- In ottemperanza a quanto previsto dell'art. 585, u.c., 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.

- ***Adempimenti in materia di antiriciclaggio***

- Ai sensi dell'art. 585 Cpc, così come novellato dal D.lgs. n.149/2022, nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione 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.
- 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.

**Per informazioni:** tos.procedure.territorio.pi@agenziariscossione.gov.it

Grosseto, 12/11/2026

Agenzia delle Entrate – Riscossione
Il Responsabile
Dott. Mario Di Traglia

MARIO DI TRAGLIA
12.11
.2026
13:54:57
UTC

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

Cron. n. _____ Data _____

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 _____

L'Ufficiale di riscossione

_____