Direzione Regionale

Procedure cautelari, immobiliari e concorsuali

Fascicolo 2025/8999

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
(Art. 78 D.P.R. 29/9/1973 n. 602)

Agenzia delle Entrate Riscossione– partita iva 13756881002, iscritta nel registro delle imprese di ROMA , con sede legale in Roma in Via Giuseppe Grezar, 14, in persona del Sig. Stefano Marcucci, giusta Procura speciale del 23/07/2025 redatta a Ministero del Notaio Andrea De Nicola in Roma Repertorio n. 183048 Raccolta n 13232, elettivamente domiciliata ai fini della presente procedura in Campobasso alla Via Sant' Antonio dei Lazzari 21 presso gli uffici dell'Agenzia

RENDE PUBBLICAMENTE NOTO

Che il giorno **10/09/2026** alle ore 9,00 presso Agenzia delle Entrate Riscossione in Campobasso - Via S. Antonio dei Lazzari 21 - si procederà alla vendita per pubblico incanto degli immobili descritti come segue:

LOTTO 1 - Comune SAN MASSIMO (CB) sito alla Via Canonica snc - **per la quota di 1/1** della piena proprietà come di seguito censito: N.C.E.U.: **Fg. 2**

Descrizione Immobile: Unità immobiliare sita alla Via Canonica snc piano T –censita in catasto al **FGL 2 P.LLA 473 SUB 8** – cat D/7 -–- rendita 2.184,00. L'intero stabile confina con strada e p.lle 387 – 431

Il prezzo base della quota, determinato ai sensi dell'art. 79 - comma 1 - del DPR 602/73 è di **€ 412.776,00**

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 D.P.R. 602/73. Occorrendo un secondo ed un terzo incanto, questi si terranno, presso Agenzia delle Entrate Riscossione , alle seguenti date:

il secondo incanto, il giorno **12/11/2026** alle ore **9,00** con un ribasso di un terzo (1/3) sul prezzo base del primo incanto, per un importo pari ad **€ 275.184,00=**

il terzo incanto, il giorno **21/01/2027** alle ore **9,00** con un ribasso di un terzo (1/3) sul prezzo base del secondo incanto per un importo pari ad **€ 183.456,00=**

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita dei beni immobili sottoposti ad espropriazione è effettuata, mediante pubblico incanto, a cura dell'Agente della riscossione, senza necessità di autorizzazione 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, destinazione siano da considerarsi

comuni; con le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, continue e discontinue ed in particolare secondo le risultanze catastali come appartengono all'esecutato e con i diritti inerenti e senza garanzia di sorta da parte dell'Agente della riscossione procedente. L'aggiudicatario è inoltre avvertito che, se necessario, potrà, per quanto concerne il condono edilizio, effettuare le relative formalità nei termini indicati dalla normativa vigente in materia assumendo a proprio carico eventuali oneri e spese.
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 le ore 12:00 del secondo giorno lavorativo precedente l'incanto (sabato e festivi esclusi), dovrà depositare presso la sede dell'Agenzia Entrate Riscossione di Campobasso istanza di partecipazione, scaricabile dal sito istutuzionale **www.agenziaentrateriscossione.gov.it** nella sezione relativa alle aste immobiliari, allegando, a titolo di cauzione, assegno/i circolare/i non trasferibile/i d'importo pari al **10%** del prezzo base dell'incanto, per ogni singolo lotto.
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 partecipare.

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

Le offerte saranno considerate valide purché superino il prezzo base d'asta dell'incanto, o le precedenti offerte, di un importo pari almeno all'offerta minima in aumento, stabilita nella percentuale del **5%** .

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, così come modificato dall'art. 16 del D.Lgs. 26.2.1999 n. 46.

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 mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome dell'offerente (art. 583 Codice di procedura civile).

Decorsi dieci giorni dalla vendita e sempre nel termine di trenta giorni dalla stessa contestualmente al versamento del prezzo di aggiudicazione, l'aggiudicatario deve inoltre versare un ulteriore assegno circolare non trasferibile **pari al 20%** - salvo conguaglio - del prezzo di aggiudicazione **a titolo di spese** di registrazione, oltre all'eventuale imposta IVA,qualora fosse posto in esecuzione un bene strumentale aziendale (art. 10 comma 8 ter del DPR 26 ottobre 73 n.

633) nonché la richiesta di eventuali agevolazioni fiscali che possano competere.

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 cauzione 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 trattenuto come rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione.

Avvenuto il versamento del prezzo, il Giudice pronuncia il decreto con il quale trasferisce all'aggiudicatario il bene espropriato, ordinando la cancellazione dei pignoramenti 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).

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

Se i beni immobili oggetto di pignoramento provengono da impresa o risultano quali beni strumentali aziendali, i medesimi potranno essere assoggettati al regime fiscale dell'I.V.A., determinata ai sensi di legge.

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*".

Campobasso 05/06/2026

Stefano Marcucci
Responsabile – firma digitale

STEFANO MARCUCCI
16.11.2026 08:09:40 UTC