EDOARDO
MOTOLESE
17.11.2026
11:50:25
GMT+01:00

P.I. 043022026

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Agenzia delle Entrate-Riscossione, in persona del legale rappresentante pro tempore, avv. Vincenzo Carbone, con sede legale in Roma via Giuseppe Grezar n. 14, C.F. e P.I. 13756881002, rappresentata per il compimento del presente atto dal dipendente delegato Edoardo Motolese, giusta Procura Speciale Rep. 184696 RACCOLTA N. 13646 del 25/06/2026, redatta a ministero del Notaio in Roma Andrea De Nicola, ed elettivamente domiciliato, ai fini del presente atto, in Bari, Via Demetrio Marin n. 3.

RENDE PUBBLICAMENTE NOTO

che il giorno **15.01.2027 alle ore 15:00**, nei locali nei locali dell'Agente della Riscossione siti in Firenze alla Via Santa Caterina D'Alessandria n. 23 si procederà ad un **primo incanto**, nei modi e nelle forme previste dal combinato disposto dagli artt. 52 del D.P.R. 29.9.1973 n. 602 così come modificato dall'art. 16 del D. Lgs. 26.2.1999 n. 46 e 581, 2°, 3° e 4° comma, del c.p.c., per la vendita della proprietà immobiliare descritta come segue:

LOTTO UNICO

Diritto 1/1 di proprietà
Immobile in Cerreto Guidi (FI), Via San Crispino n. 10 Piano T-1 - Catasto Fabbricati - Foglio 9 - P.lla 798 sub 536 – Cat. A/3 Rendita Catastale € 542,28
Immobile in Cerreto Guidi (FI), Via San Crispino n. 10 Piano S-1 - Catasto Fabbricati - Foglio 9 - P.lla 798 sub 516 – Cat. C/6 Rendita Catastale € 171,72

Occorrendo un secondo ed un terzo incanto, questi si terranno alle seguenti date:

il **secondo incanto**, il giorno 12.3.2027 alle ore 15:00 nei locali dell'Agente della Riscossione siti in Firenze alla Via Santa Caterina D'Alessandria n. 23, con un ribasso di un terzo (1/3) sul prezzo base d'asta del primo incanto;

il **terzo incanto**, il giorno 4.6.2027 alle ore 15:00 nei locali nei locali dell'Agente della Riscossione siti in Firenze alla Via Santa Caterina D'Alessandria n. 23, con un ribasso di un terzo (1/3) sul prezzo base d'asta del secondo incanto.

BASE D'ASTA, ai sensi dell'art. 79, 1° comma, del D.P.R. 29.9.1973 n. 602 così come modificato dall'art. 83, comma 24, del D.L. 25.6.2008 n. 112:

1° Incanto	2° Incanto	3° Incanto
269.892,00	179.928,00	119.952,00

CAUZIONE, pari al 10% del prezzo minimo base d'asta ai sensi dell'art. 79, 3° comma, del D.P.R. 29.9.1973 n. 602 così come modificato dall'art. 83, comma 24, del Decreto-legge 25.6.2008 n. 112:

1° Incanto	2° Incanto	3° Incanto
26.989,20	17.992,80	11.995,20

OFFERTA MINIMA IN AUMENTO, pari al 5% circa del prezzo minimo base d'asta:

1° Incanto	2° Incanto	3° Incanto
13.494,60	8.996,40	5.997,60

CONDIZIONI DI VENDITA

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, apparenti e non apparenti, continue e discontinue, ed in particolare secondo le risultanze catastali, come appartengono all'attuale proprietario e coi diritti inerenti e senza garanzia di sorta da parte dell'Agente della Riscossione procedente e 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 notitica 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.
Nel caso di singolo offerente è fatto obbligo dell'offerta in aumento, pena la confisca di un decimo della cauzione; nell'ipotesi di più offerenti, nel caso in cui non si verifichi almeno un'offerta in rialzo, il decimo delle cauzioni di tutti gli offerenti verrà confiscato. In entrambi i casi le somme trattenute saranno da ritenersi rinvenienti a tutti gli effetti dell'esecuzione.

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'otterente **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.

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.**

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** , ovvero entro le ore 12:00 del decimo giorno successivo all'aggiudicazione, 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'esecuzione veriticata la regolarità delle otterte 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; Si fa presente che in caso di offerte del quinto, la loro ammissibilità è subordinata al deposito, , di un atto contenente offerta di acquisto del bene per un valore aumentato di almeno 1/5 rispetto a quello conseguito in sede di aggiudicazione, con contestuale versamento di una cauzione pari al doppio della cauzione versata ai sensi del punto 2 del presente avviso di vendita, da imputarsi in conto del prezzo.

Se nessuno degli offerenti partecipa alla gara indetta l'aggiudicazione diventa definitiva ed 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.

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.

Facoltà del debitore di procedere direttamente alla vendita del bene pignorato

L'art.52, comma 2-bis, del D.P.R. n.602/73 riconosce al debitore la facoltà di procedere direttamente alla vendita del bene pignorato al valore determinato ai sensi degli articoli 79 e 80, comma 2 lett. b) del suddetto D.P.R., con il consenso dell'Agente della Riscossione, il quale interviene nell'atto di cessione ed al quale è interamente versato il corrispettivo della vendita. L'eccedenza del corrispettivo rispetto al debito è rimborsata al debitore entro i dieci giorni lavorativi successivi all'incasso. Nel caso in cui il debitore eserciti la facoltà di cui al comma 2-bis, la vendita del bene deve aver luogo entro i cinque giorni antecedenti la data fissata per il primo incanto. Se la vendita non ha luogo nei cinque giorni antecedenti la data fissata per il primo incanto e vi è necessità di procedere al secondo incanto, il debitore entro il giorno che precede tale incanto, può comunque esercitare la facoltà in argomento al prezzo stabilito ai sensi dell'art.81 del D.P.R. N.602/1973.

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 c.p.c 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.

In ottemperanza a quanto previsto dall' u.s. 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 c.p.c., così come novellato dal D.lgs. n.149/2022 ***(c.d. riforma Cartabia)***, 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 c.p.c., quarto 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. Le spese di vendita e gli oneri tributari concernenti il trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario. Se i beni immobili oggetto del pignoramento provengono da imprese o risultano beni strumentali aziendali, i medesimi potranno essere assoggettati ai regimi fiscali dell'I.V.A.

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.

Inoltre, Agenzia delle Entrate - Riscossione, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 559, 1° comma, del c.p.c.,

INGIUNGE

al debitore esecutato ed agli eventuali possessori, a qualunque titolo, degli immobili sopra descritti, di astenersi da qualunque atto diretto a sottrarre i beni assoggettati all'espropriazione ed i relativi frutti alla garanzia dl credito per cui si procede. Salvo ogni diverso o maggior diritto, con riserva di ogni altra azione esecutiva.

Eventuali comunicazioni inerenti al suddetto avviso potranno essere trasmesse al seguente indirizzo di posta elettronica certificata:

pug.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it

Per informazioni sugli incanti, consultare il sito: www.agenziaentrateriscossione.gov.it

BARI 17/ 09/2026

p. l'Agenzia delle Entrate Riscossione

Il Funzionario Responsabile
Edoardo Motolese