Agente della riscossione per la Provincia di NOVARA **Codice Atto** **I M M**

Proc. 9/2024/NO

TRIBUNALE DI NOVARA

R. G. E. 46/2025 ESEC.IMMOB.

G. E. DOTT. MESSINI D'AGOSTINI

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI AL QUARTO INCANTO

L'Agente della Riscossione per la Provincia di NOVARA – **Agenzia delle Entrate – Riscossione,** ente pubblico economico subentrante, in forza del disposto di cui all'art. 1 del decreto legge 22 ottobre 2016, n. 193, convertito con modificazioni dalla legge 1 dicembre 2016, n.225 ed a decorrere dal 1° luglio 2017 nelle funzioni della riscossione nazionale di cui all'art.3 comma 1 del D.L. 203/2005 già esercitate da Equitalia Servizi di Riscossione s.p.a. e precedentemente da Equitalia Nord s.p.a., con sede legale in Roma, via Giuseppe Grezar 14 – c.f. **13756881002** – **che per la presente esecuzione agisce in delega dell'Agente della Riscossione per la Provincia di Siracusa - elettivamente domiciliato in Novara, Galleria Manifattura Rotondi 7 presso la sede della filiale provinciale** a mezzo del sottoscritto procuratore ALBERTO Valter (giusta procura del 23/7/2026 rep. 184840 racc. 13681, rilasciata dal Dottor Andrea De Nicola, Notaio in Roma – registrata a Roma 2 il 27/7/2026 al num. 28602 serie 1T) ai sensi degli articoli 78 e seguenti del D.P.R. 29.09.1973, n. 602,

PREMESSO

- che con avviso di vendita regolarmente trascritto il 10/9/2024 al reg. gen. 13315 ed al reg. part. 10163 presso l'Agenzia del Territorio di Novara, ha iniziato la vendita degli immobili sotto descritti situati nel Comune di Cerano (NO);

- che hanno avuto esito negativo il primo, il secondo ed il terzo incanto nei quali gli immobili in questione sono stati posti in vendita;

- che, nel depositare in data 28/3/2025 il fascicolo dell'esecuzione, l'Agente della Riscossione ha chiesto l'assegnazione degli immobili invenduti allo Stato ex art.85 D.P.R. 602/73;

- che il G.E., con provvedimento del 11/12/2025 ha fissato il termine per il versamento del prezzo di assegnazione di € 322.417,20 entro il 11/6/2026;

- che l'Agenzia del Demanio ha espresso parere negativo in merito a tale acquisizione;

- che l'Agenzia delle Entrate – D.P. di Siracusa – con nota prot. 82612 del 17/6/2026 ha fornito all'Agente della Riscossione l'autorizzazione a dar corso al quarto incanto immobiliare, secondo quanto stabilito dall'art.85 D.P.R. 602/73;

- che l'Agente della Riscossione ha depositato in data 18/6/2026 la dichiarazione di volontà di voler dar corso ad un quarto incanto immobiliare e che il G.E. ha autorizzato lo svolgimento del quarto incanto con provvedimento del 27/7/2026;

TUTTO CIO' PREMESSO

AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE

RENDE NOTO AL PUBBLICO

che l'anno **duemilaventisette** alle ore **10.30** del giorno **17** del mese di **febbraio**, nei locali della sede provinciale di Novara di Agenzia delle Entrate – Riscossione sita in Novara, Galleria Manifattura Rotondi 7, si procederà al **quarto incanto** per la vendita degli immobili infra indicati, ad un prezzo base inferiore di un terzo rispetto a quello del terzo incanto.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI E SOTTOPOSTI A VENDITA FORZATA

LOTTO UNICO

In CERANO (NO), via Primavera 26 e per la quota di piena proprietà:

Terreno di mq. 8.450 censito al N.C.T. al F.3 mappali 756 - 757 con entrostanti fabbricati così descrivibili planimetricamente:

- **Opificio artigianale composto da: al piano terra laboratorio, sala taglio, magazzino, ufficio e locali accessori; al piano primo sala campionario,**
-

- **ufficio e locali accessori; al piano secondo magazzino tessuti; al piano interrato centrale termica;**
- **Alloggio pertinenziale al piano primo composto da 5 vani compresi accessori;**
- **Box di mq.42 all'interno del cortile.**

Il tutto posto alle coerenze generali: via Primavera, via Puccini, mappale n.175 e mappale n.229 dello stesso foglio 3.

- **L'opificio risulta censito al N.C.E.U. al F. 3 n. 756 sub.1 cat D/1 r.c. E. 3.005,78;**
- **L'alloggio risulta censito al N.C.E.U. al F. 3 n. 756 sub.2 cat. A/3 vani 5 mq.101 r.c. E. 296,96;**
- **Il box risulta censito al N.C.E.U. al F.3 n.757 cat.C/6 mq.42 r.c. E. 119,30.**

Il prezzo base dell'incanto è di Euro 214.944,80

AVVERTENZE

1. Gli immobili sopra descritti si vendono nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, con tutte le pertinenze, accessioni e con le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, continue e discontinue e, in particolare, secondo le risultanze catastali e con gli inerenti diritti, senza garanzia di sorta da parte dell'Agente della Riscossione procedente.

2. Le spese di vendita e gli oneri tributari concernenti il trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario. Sono altresì a carico dello stesso le spese di cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni oggetto dell'espropriazione, nonché eventuali oneri legati alla concessione di sanatorie per opere abusive. **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**.

3. Il prezzo base dell'incanto (rapportato alla base del quarto incanto) è pari all'importo stabilito a norma dell'art. 52, comma 4, del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con D.P.R. 26.04.1986, n. 131, moltiplicato per tre, secondo il disposto dall'art. 83 comma 24 D. L. 112 del 25/06/2008.

4. Per essere ammesso all'asta, l'offerente, entro le ore 12.00 del giorno lavorativo precedente l'incanto, dovrà depositare istanza di partecipazione (modulo scaricabile dal sito www.agenziaentrateriscossione.gov.it nella sezione dedicata alle aste immobiliari) presso l'Agente della Riscossione, all'indirizzo di Novara, Galleria Manifattura Rotondi 7, allegando un assegno circolare non trasferibile intestato ad Agenzia delle Entrate - Riscossione d'importo pari al 10% del prezzo base dell'incanto al quale si partecipa, a titolo di cauzione. Alla domanda di partecipazione dovranno essere uniti copia del documento di identità e codice fiscale per le persone fisiche oppure visura camerale aggiornata ed i documenti anzi citati del legale rappresentante per le società. Inoltre dovrà essere dichiarato lo stato civile e, in caso di rapporto di coniugio, il regime patrimoniale adottato.

5. Le offerte in aumento non dovranno essere inferiori a **€ 2.500,00.** L'asta si aprirà al prezzo minimo indicato per ogni incanto. Le offerte saranno considerate valide purché superino il prezzo minimo a base d'asta o la precedente offerta, di un importo pari almeno all'offerta minima prevista in aumento.

6. Nel termine di trenta giorni dalla vendita, l'aggiudicatario deve pagare il prezzo dovuto all'Agente della riscossione, dedotto quanto versato a titolo di cauzione. In caso di mancato versamento nel predetto termine, il Giudice dell'esecuzione pronuncia, con decreto, la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione a titolo di multa. L'Agente della riscossione procede quindi ad un nuovo incanto ad un prezzo base pari a quello dell'ultimo incanto tenuto. Se il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, dovesse risultare inferiore a quello della precedente aggiudicazione, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

Entro il medesimo termine l'aggiudicatario dovrà altresì versare un'ulteriore somma forfettariamente calcolata in misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, che verrà utilizzata quale fondo spese per il pagamento di tasse, imposte ed altri oneri dovuti al fine del trasferimento della proprietà del bene libera da formalità pregiudizievoli. Tale somma è da intendersi conguagliabile in caso di insufficienza, su semplice richiesta del Tribunale o del Professionista Delegato da questo nominato,anche a seguito di maggiore liquidazione di imposta da parte dell'Agenzia delle Entrate od esercizio dell'opzione di cui all'art.10 comma 1 n.8-ter D.P.R. 633/1972.

In assenza del versamento del conguaglio, qualora richiesto, non si potrà dar luogo all'emissione del decreto di trasferimento.

7. Nel caso di residuo debito in dipendenza di mutuo fondiario, si applicano le norme previste dal D. Lgs. 1/9/1993 n. 385, con facoltà dell'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 n. 5 di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato.

8. L'aggiudicazione avverrà a titolo provvisorio, salvo l'aumento del quinto ai sensi dell'art. 584 c.p.c.; si fa presente che le offerte in aumento saranno accettate subordinatamente al deposito, entro le ore 12.00 del decimo giorno successivo all'aggiudicazione di un atto

contenente l'offerta di acquisto del bene per un valore aumentato di almeno 1/5 rispetto a quello conseguito a seguito della gara, con contestuale versamento di una somma pari al doppio della cauzione versata ai sensi del punto 4) del presente documento, salvo conguaglio delle spese di trasferimento. Qualora nessuno degli offerenti in aumento partecipi alla nuova gara indetta, l'aggiudicazione diverrà definitiva ed il Giudice dell'esecuzione pronuncerà a carico degli offerenti, salvo che ricorra documentato e giustificato motivo, la perdita della cauzione, il cui importo sarà trattenuto come rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione.

9. Il procuratore legale che sia 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 a nome del procuratore (art. 583 c. p. c).

10. 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 dell'intero e la restante parte è trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione.

11. Il fascicolo della procedura è visionabile presso gli uffici Agenzia delle Entrate - Riscossione siti in Novara, Galleria Manifattura Rotondi 7, previo appuntamento telefonico: 0321/088352.

Novara, lì 9 novembre 2026

AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE

Il Procuratore

(Valter ALBERTO)

Firma digitale