



Agenzia Entrate

Direzione Regionale Toscana
Ufficio Procedure Cautelari e Immobiliari

Via Belgio, n. 17
58100 Grosseto – GR
Tel. 06 98 9581

www.agenziaentrate.riscossione.gov.it

Repertorio n.2210

Fascicolo n. 104/2022/0007230

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

artt.76 e ss. DPR 29/09/1973 n.602

Agenzia delle Entrate – Riscossione, con Sede Legale in Roma, alla Via Giuseppe Grezar n.14, CF. e P.IVA n.13756881002, Agente della Riscossione 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 (secondo cui l'Ente in epigrafe è successore delle sopprese Società del Gruppo Equitalia Spa, alle quali subentra a titolo universale nei rapporti giuridici attivi e passivi, anche processuali, assumendo la suddetta qualifica con i poteri e secondo le disposizioni di cui al Titolo I, Capo II, e al Titolo II del DPR n.602/1973), in persona del Procuratore Renato Biasi (cf. BSIRNT66C06A479P), ai sensi dell'art.41 del Dlgs 13/04/1999 n.112, in qualità di Responsabile dell'Ufficio Procedure Cautelari e Immobiliari, nonché di procuratore speciale giusta l'atto ai rogiti del Dr. Marco De Luca, Notaio in Roma, iscritto nel Collegio Notarile di Roma, Rep. n. 46.377 - Racc. n. 26.898 del 24/06/2021, domiciliato per la carica presso la propria Direzione Regionale Toscana, corrente in Firenze al Viale Matteotti n.16, che dichiara come recapito al quale inviare eventuali comunicazioni l'indirizzo di Posta Elettronica Certificata (PEC): tos.procedure.cautelari.immob@pec.agenziaentrate.gov.it

rende noto ai sensi dell'art.80 c.1 DPR 602/1973

che l'anno 2023, il giorno 16 del mese di febbraio alle ore 10.00 e ss., nella palazzina tergale della sede regionale di Agenzia delle Entrate - Riscossione sita in Firenze, al Viale G. Matteotti n.16, si procederà alla vendita per pubblico incanto degli immobili sotto descritti, situati nel Comune di Scandicci (FI).

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 16/04/2023 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 15/06/2023 con un prezzo base inferiore di un terzo rispetto a quello del secondo incanto.

Agenzia delle entrate-Riscossione

Agente della Riscossione per l'intero territorio nazionale

Sede legale Via Giuseppe Grezar, 14 – 00142 Roma

iscritta al registro delle imprese di Roma, C.F. e P.IVA 13756881002

Descrizione degli immobili pignorati e sottoposti a vendita forzata

Lotto Uno

Descrizione: Quota di piena ed esclusiva proprietà su porzione di fabbricato sito in Comune di Scandicci (Fi), alla Via Monti n.10, e precisamente un fondo ad uso commerciale, adibito a negozio da parrucchiera, posto al Piano Terreno e composto da salone, disimpegno, bagno, e corredato da resede esclusivo scoperto, recintato ed ubicato lungo tutta la parete sud-ovest dell'edificio, oltre resede scoperto frontale a comune con il fondo di cui al sottostante Lotto Due, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune nel Foglio 12 con la Particella 852 Subalterno 1 e con la Particella 1853, tra loro graffate, Categoria C/1, Classe 10, avente la superficie di mq.30 e Rendita Catastale pari ad Euro 1.648,53.

Confini (da sud-est in senso orario): Via Monti, Corte comune su due lati, Lotto Due, salvo altri e meglio precisati confini.

Basi d'Asta: Si riportano di seguito i Prezzi Base del lotto in esame ai diversi incanti:

- Prezzo Base al I° Incanto: € 211.869,08 - Offerte in aumento: € 3.000,00;
- Prezzo Base al II° Incanto: € 141.246,05 - Offerte in aumento: € 2.000,00;
- Prezzo Base al III° Incanto: € 94.164,03 - Offerte in aumento: € 1.000,00.

Note: Non essendo prevista dalla normativa di rito la produzione di perizia tecnica estimativa, ferma restando la facoltà di cui all'art.80 c.2bis del DPR 602/1973, si riportano le seguenti informazioni sul bene di cui al presente lotto.

- Secondo le risultanze degli archivi dei RR.II. di Firenze, l'immobile risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli: 1) Ipoteca esattoriale ex art.77 DPR 602/1973 iscritta in data 11/10/2012 ai nn. 4476 del RPF e 29641 del RGO; 2) Ipoteca esattoriale ex art.77 DPR 602/1973 iscritta in data 30/09/2022 ai nn. 7633 del RPF e 41336 del RGO.
- L'immobile risulta oggetto di locazione commerciale rinnovabile per l'esercizio dell'attività di parrucchiera.

Lotto Due

Quota di piena ed esclusiva proprietà su porzione di fabbricato sito in Comune di Scandicci (Fi), alla Via Monti n.8, e precisamente un fondo ad uso commerciale, adibito a centro estetico, posto al Piano Terreno e composto da salone, disimpegno, bagno, e corredato da resede scoperto frontale a comune con il fondo di cui al sovrastante Lotto Uno, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune nel Foglio 12 con la Particella 852 Subalterno 1, Categoria C/1, Classe 10, avente la superficie di mq.30 e Rendita Catastale pari ad Euro 1.648,53.

Confini (da sud-est in senso orario): Via Monti, Lotto Uno, Corte comune tergale, vano scale del Condominio Via Monti n.6, salvo altri e meglio precisati confini.

Basi d'Asta: Si riportano di seguito i Prezzi Base del lotto in esame ai diversi incanti:

- Prezzo Base al I° Incanto: € 211.869,08 - Offerte in aumento: € 3.000,00;
- Prezzo Base al II° Incanto: € 141.246,05 - Offerte in aumento: € 2.000,00;
- Prezzo Base al III° Incanto: € 94.164,03 - Offerte in aumento: € 1.000,00.

Note: Non essendo prevista dalla normativa di rito la produzione di perizia tecnica estimativa, ferma restando la facoltà di cui all'art.80 c.2bis del DPR 602/1973, si riportano le seguenti informazioni sul bene di cui al presente lotto.

- Secondo le risultanze degli archivi dei RR.II. di Firenze, l'immobile risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli: 1) Ipoteca Volontaria iscritta in data 13/09/2007 ai nn. 10.052 del RPF e 42.691 del RGO; 2) Ipoteca esattoriale ex art.77 DPR 602/1973 iscritta in data 22/04/2013 ai nn. 1746 del RPF e 11034 del RGO.
- L'immobile risulta oggetto di locazione commerciale rinnovabile per l'esercizio dell'attività di centro estetico.

Lotto Tre

Descrizione: Quota di piena ed esclusiva proprietà su porzione di fabbricato sito in Comune di Scandicci (FI), alla Via Via Monti n.2, e precisamente un fondo ad uso commerciale posto al Piano Terreno, adibito ad ampliamento di esercizio di ristorazione (bar-pasticceria), e composto da locale ad uso negozio, andito, laboratorio, disimpegno, antibagno e bagno, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune nel Foglio 12 con la Particella 852 Subalterno 502, Categoria C/1, Classe 9, avente la superficie di mq.43 e Rendita Catastale pari ad Euro 2.032,00.

Confini (da sud-est in senso orario): Via Monti, porzione preesistente dell'esercizio di ristorazione (Subalterno 501), corte comune, salvo altri e meglio precisati confini.

Basi d'Asta: Si riportano di seguito i Prezzi Base del lotto in esame ai diversi incanti:

- Prezzo Base al I° Incanto: € 261.152,64 - Offerte in aumento: € 3.000,00;
- Prezzo Base al II° Incanto: € 174.101,76 - Offerte in aumento: € 2.000,00;
- Prezzo Base al III° Incanto: € 116.067,84 - Offerte in aumento: € 1.000,00.

Note: Non essendo prevista dalla normativa di rito la produzione di perizia tecnica estimativa, ferma restando la facoltà di cui all'art.80 c.2bis del DPR 602/1973, si riportano le seguenti informazioni sul bene di cui al presente lotto.

- Secondo le risultanze degli archivi dei RR.II. di Firenze, l'immobile risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli: 1) Ipoteca esattoriale ex art.77 DPR 602/1973 iscritta in data 22/04/2013 ai nn. 1746 del RPF e 11034 del RGO.
- L'immobile risulta oggetto di locazione commerciale rinnovabile per l'esercizio dell'attività di ristorazione (bar/pasticceria).
- Salvo diversa situazione di fatto e ferma restando la titolarità dei suddetti diritti reali in capo al contribuente esecutato, l'immobile risulta accorpato alla confinante unità immobiliare catastalmente contraddistinta dal Subalterno 501 in virtù di ampliamento della stessa manente contratto di affitto commerciale.

Ingiunzioni e Custodia

È fatta ingiunzione al debitore e a chiunque altro di astenersi da qualsiasi atto volto a sottrarre alla garanzia del credito i beni assoggettati all'espropriazione ed i frutti degli stessi (art. 78 D.P.R. 602/73 lettera m).

Col pignoramento, il debitore è costituito custode dei beni e di tutti gli accessori, compresi le pertinenze ed i frutti, senza alcun diritto a compenso.

Avvertenze

1. I diritti reali immobiliari di cui al presente avviso sono venduti 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 sulle altre parti dei beni che, per legge, uso o destinazione siano da considerarsi comuni. La vendita è altresì fatta con tutte le eventuali 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 anche in ordine alla presenza di eventuali irregolarità edilizie, vincoli, prelazioni o altri gravami da parte del precedente Agente della Riscossione.
2. 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 DPR n.602/1973).
3. Ad eccezione del debitore e del precedente Agente della Riscossione, cui è vietato rendersi acquirente, anche per interposta persona, dei beni pignorati, tutti possono partecipare alle aste immobiliari senza necessità dell'assistenza di

legali o altri professionisti. L'incanto sarà tenuto e verbalizzato da un Ufficiale della Riscossione nel luogo e negli orari indicati nel presente avviso.

4. Le spese di vendita e gli oneri tributari concernenti il trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario (art.78, lettera h, del DPR n.602/1973). Sono altresì a carico dello stesso le spese di cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni staggiti, gli eventuali oneri legati alla concessione di sanatorie per opere abusive, nonché le attestazioni di prestazioni energetiche eventualmente richieste dal Giudice dell'Esecuzione.
5. Il prezzo base dell'incanto è stabilito ai sensi dell'art.79 del DPR n.602/1973, 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 DPR n.602/1973.
6. Per essere ammesso all'asta, l'offerente, munito di documento d'identità ed entro le ore 12.00 del giorno non festivo precedente l'incanto, dovrà presentare presso il precedente Agente della Riscossione, domiciliato c/o lo **Sportello di Firenze sito in Via R. Galluzzi n.30**, istanza di partecipazione (scaricabile dal portale istituzionale dell'ente) riportante il codice fiscale e l'eventuale regime patrimoniale, allegando a titolo di cauzione (ex art.79, comma 3, del DPR n.602/1973), per ogni singolo lotto, n.2 assegni circolari non trasferibili intestati a **Poste Italiane Spa - Patrimonio BancoPosta**, d'importo rispettivamente pari al 9% e 1% del prezzo base dell'incanto e, dunque, complessivamente corrispondenti al 10% dello stesso.

Gli offerenti, come pure i procuratori speciali che si presentassero in sostituzione dei primi, dovranno essere muniti di valido documento di identità per poter partecipare all'incanto.

Nota: Al momento della presentazione dell'istanza di ammissione sarà cura dell'offerente verificare ed esaminare c/o lo sportello competente dell'Agente della Riscossione la modulistica, le dichiarazioni e le precauzioni da utilizzare per la partecipazione all'asta nel rispetto delle normative e delle procedure tempo per tempo vigenti in materia di sicurezza e prevenzione per emergenza pandemica da Covid-19.

7. L'asta si aprirà al prezzo minimo indicato per il rispettivo 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 in aumento. Le offerte in aumento non dovranno essere inferiori a quanto riportato sul presente avviso di vendita. L'aggiudicazione avverrà in favore del migliore offerente.

8. Qualora la vendita di un lotto non abbia luogo al primo incanto per mancanza di offerte valide si procederà, l'invenduto sarà sottoposto ad un secondo incanto nel giorno fissato nel presente avviso di vendita e con un prezzo base inferiore di un terzo a quello precedente. Nel caso la vendita non avesse luogo nemmeno al secondo incanto, si procederà per i lotti invenduti a un terzo incanto con un prezzo base inferiore di un terzo rispetto a quello del precedente incanto (art.81 del DPR n.602/1973). Se infine anche il terzo incanto avesse esito negativo e i beni invenduti non venissero assegnati allo Stato con le modalità previste dall'art.85, comma 1, del DPR n.602/1973, su richiesta dell'ente creditore l'Agente della Riscossione potrà procedere a un quarto incanto per un prezzo base ridotto di un terzo rispetto alla base d'asta del terzo incanto. L'aggiudicazione al secondo, al terzo o al quarto incanto avverrà a favore del migliore offerente.
9. L'aggiudicazione avverrà a titolo provvisorio, salvo aumento del quinto ai sensi dell'art.584 cpc. Si fa presente che in caso di offerte del quinto, la loro ammissibilità è subordinata al deposito, presso il domicilio del precedente Agente della Riscossione, 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.
10. Nel termine di trenta giorni dalla vendita, l'aggiudicatario deve versare il prezzo dovuto all'Agente della Riscossione, dedotto quanto versato in cauzione, maggiorato del 20%, salvo conguaglio, al fine di coprire tutti i costi inerenti la vendita, ivi compresi gli oneri fiscali (IVA o imposta di registro), le spese per la trascrizione del decreto di trasferimento e di voltura catastale (con le agevolazioni previste dalla legge – prima casa, imprenditore agricolo,

ecc.), l'eventuale attestazione di prestazione energetica e quanto ulteriormente occorrente per la definizione del trasferimento.

In caso di mancato versamento nel predetto termine, il Giudice della Esecuzione pronuncia, con decreto, la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione a titolo di multa (art.82 del DPR n.602/1973).

L'Agente della Riscossione procede quindi a 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 (art.82, c.2, del DPR n.602/1973).

L'aggiudicazione trasferisce all'aggiudicatario solo i diritti che sugli immobili oggetto di esecuzione appartenevano ai rispettivi proprietari espropriati (art.2918 cc), quando l'aggiudicatario ne abbia pagato l'intero prezzo.

11. 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 dell'offerente (art.583 cpc).
12. Ad ogni partecipante non aggiudicatario sarà integralmente restituita la rispettiva cauzione solo qualora lo stesso abbia partecipato all'incanto personalmente o a mezzo procuratore speciale. In caso contrario e in mancanza di un giustificato e documentato motivo d'assenza, la cauzione verrà restituita nella misura dei nove decimi dell'intero, mentre la restante parte sarà trattenuta come somma rinveniente dall'esecuzione, a norma dell'art.580 cpc.
13. Avvenuto il versamento del prezzo, il Giudice dell'Esecuzione 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.
14. Tutte le spese di vendita e gli oneri tributari concernenti il trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario (art.78, comma 1 lettera h, del DPR 602/1973), come pure le spese di cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni oggetto dell'espropriazione.
15. Qualora i beni staggiti provengano da imprese ovvero risultino beni strumentali aziendali, l'importo ricavato dalle rispettive vendite potrà essere

assoggettato a IVA a norma del DPR 26/10/1972 n.633 e secondo le indicazioni della circolare del Ministero delle Finanze n.6 del 17/01/1974.

16. I creditori che intendono intervenire nell'esecuzione devono notificare apposita istanza all'Agente della Riscossione ai sensi e per gli effetti di cui all'art.54 del DPR 602/1973.

Per quanto non indicato nelle presenti avvertenze è fatto rinvio alle norme del Capo II del DPR n.602/1973, nonché alle prescrizioni, non derogate e compatibili da tale normativa speciale, dettate dal cpc per l'esecuzione forzata immobiliare.

È reso noto, altresì, che:

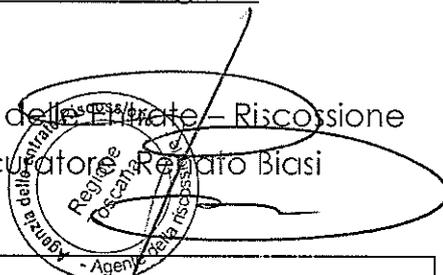
- l'art.353 cp punisce con la reclusione fino a cinque anni e con la multa fino a euro 1.032,00 colui che *"con violenza o minaccia, o con doni, promesse, collusioni o altri mezzi fraudolenti, impedisce o turba la gara nei pubblici incanti o nelle licitazioni private per conto di pubbliche amministrazioni, ovvero ne allontana gli offerenti"*;
- l'art.354 cp punisce con la reclusione fino a sei mesi, o con la multa fino a euro 516,00 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"*.

Il fascicolo della procedura è consultabile presso gli uffici Agenzia delle Entrate – Riscossione dello Sportello di Firenze sito in Via R. Galluzzi n.30, previo accordo telefonico.

Per informazioni: tos.procedure.territorio.fi@agenziaiscossione.gov.it

Grosseto, 5/12/2022.

p. Agenzia delle Entrate – Riscossione
Il Procuratore Renato Biasi



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

Cron. n. _____

Data _____

Copia del presente avviso è stato 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 _____