

*Direzione Regionale Sardegna*

*Produzione Regionale*

*Procedure Cautelari, Immobiliari e Concorsuali*

## **Progr. Vendite Immobiliari N° 06/REG/2025**

### **AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

Agenzia delle entrate-Riscossione, già Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A., Agente della Riscossione per l'intero territorio nazionale, con sede legale in Via G. Grezar n. 14, -00142 Roma, C. F. e P. Iva 13756881002, elettivamente domiciliata in Cagliari, Via Asproni 13/17, rappresentata da Manuela Martis, giusta procura autenticata nelle firme dal Notaio Dott. Andrea De Nicola, Notaio in Roma – repertorio n. 181634 racc. n. 12807 del 19.09.2024 (ex art. 41d. Lgs. N. 112 del 13 aprile 1999).

#### **RENDE PUBBLICAMENTE NOTO**

Che alle ore 10.00 e sgg del giorno **11.09.2025**, presso gli uffici dell'Agenzia delle entrate-Riscossione di Sassari, in via Piandanna 10/E, si procederà al **primo** esperimento d'asta per la vendita degli immobili sotto descritti.

Qualora il primo incanto andasse deserto per mancanza di offerte, si procederà a un **secondo incanto**, con ribasso del prezzo base di un terzo rispetto al primo incanto, il giorno **09.10.2025** alla stessa ora e luogo del primo incanto;

se anche il secondo incanto andasse deserto per mancanza di offerte, si procederà a un **terzo incanto**, con ribasso del prezzo base di un terzo rispetto al secondo incanto, il giorno **06.11.2025** alla stessa ora e luogo del precedente incanto (art 81 D.P.R. n°602/1973).

Qualora anche il terzo incanto avesse esito negativo e l'immobile non venisse assegnato allo Stato con le modalità previste dall'art 85, comma 1, del D.P.R. 29.09.1973 n°602, questo Agente della riscossione potrà, su richiesta dell'Ente creditore, procedere a un quarto incanto per un prezzo base ridotto di un terzo rispetto alla base d'asta del terzo incanto.

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

### LOTTO UNICO – COMUNE DI ARZACHENA:

- quota 1/1 di proprietà del fabbricato “in corso di costruzione” sito in località Lu Lioni-Pitroni (correlato al terreno f 25 mapp. 146), realizzato in forza della concessione edilizia n. 163/06 del 22/05/2006 e si trova all'interno del terreno agricolo distinto al f. 25 mapp. 147. E' composto da un piano seminterrato e da un piano terra ed è attualmente distinto al N.C.E.U. al Foglio 25 Mapp. 146 Cat. F/6;
- quota 1/1 di proprietà del terreno agricolo sito in località Lu Lioni-Pitroni di mq 10.410, parzialmente ricoperto da macchia mediterranea e sul quale insiste il fabbricato distinto al f. 25 mapp. 146. Attualmente è distinto al NC.T. al Foglio 25 Mapp. 147, Superficie Ha 1.04.10;  
Quanto descritto risulta da perizia rilasciata dall' Agenzia delle Entrate di Sassari in data 15/07/24 e 23/01/25.  
Il fabbricato e il terreno sopraccitati confinano nell'insieme a proprietà Ghilardi, proprietà Ambrosino, proprietà Pirastru-Carta e proprietà Sanna, salvo se altri o aventi diritto.
- quota 1/1 di proprietà del fabbricato “in corso di costruzione” sito in località Lu Lioni-Pitroni (correlato al terreno f 25 mapp. 151), realizzato in forza della concessione edilizia n. 164/06 del 22/05/2006 e si trova all'interno del terreno agricolo distinto al f. 25 mapp. 150. E' composto da un piano seminterrato e da un piano terra ed è attualmente distinto al N.C.E.U. al Foglio 25 Mapp. 151 Cat. F/6;
- quota 1/1 di proprietà del terreno agricolo sito in località Lu Lioni-Pitroni, di mq 10.419, parzialmente ricoperto da macchia mediterranea e sul quale insiste il fabbricato distinto al f. 25 mapp. 151. Attualmente è distinto al NC.T. al Foglio 25 Mapp. 150 Superficie Ha 1.04.19;  
Quanto descritto risulta da perizia rilasciata dall' Agenzia delle Entrate di Sassari in data 15/07/24 e 23/01/25.  
Il fabbricato e il terreno sopraccitati confinano nell'insieme a proprietà Ambrosino, proprietà Pirastru-Carta, proprietà Sanna, proprietà Garau, salvo se altri o aventi diritto.

**La vendita avrà luogo al prezzo base di € 193.200,00**

**Le offerte in aumento non potranno essere inferiori a € 6.000 (art. 78 lett.g D.P.R. n°602/1973).**

**Il prezzo base dell'incanto è stato determinato, come disposto dall'art. 79 DPR 602/73, con perizie dell'ufficio del territorio di Sassari del 15/07/24 prot. n. 4405739 e del 23/01/25 prot. n 451475 consultabili presso i nostri uffici.**

SI INGIUNGE AL DEBITORE E A CHIUNQUE ALTRO AVENTE CAUSA DI ASTENERSI DA QUALUNQUE ATTO DIRETTO A SOTTRARRE ALLA GARANZIA DEI CREDITORI I BENI ASSOGGETTATI ALLA ESPROPRIAZIONE ED I FRUTTI DI ESSI (art.559 C.p.C.).

### **Modalità di partecipazione alle aste immobiliari**

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 un 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 ( anche in ordine ad eventuali irregolarità edilizie) da parte dell'Agente della riscossione procedente.

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, dovrà depositare presso i nostri uffici istanza di partecipazione (scaricabile dal sito [www.agenziaentrateriscossione.gov.it](http://www.agenziaentrateriscossione.gov.it)) debitamente compilata, allegando, a titolo di cauzione, assegno/i circolare/i non trasferibile/i d'importo pari a 10% del prezzo base dell'incanto, intestato/i a Agenzia delle entrate-Riscossione.

**L'accesso alle nostre sedi è consentito esclusivamente previo appuntamento online sul sito [www.agenziaentrateriscossione.gov.it](http://www.agenziaentrateriscossione.gov.it) (prenota ticket).**

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.

Le offerte in aumento non dovranno essere inferiori a quanto riportato sull'avviso di vendita.

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 procura 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'art. 82 del Decreto del Presidente della Repubblica 602/73.

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).

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 trasferito 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.

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 1.032,00 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, e che l'art. 354 del Codice penale punisce con la reclusione fino ai sei mesi, o con la multa fino 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.

Ulteriori informazioni possono essere richieste:

consultando il sito internet [www.agenziaentrate.riscossione.gov.it](http://www.agenziaentrate.riscossione.gov.it);

telefonando al n° 079/3769192-3769263

presso l'Area territoriale di Sassari.

Sassari, 02.05.2025

Agenzie delle entrate-Riscossione

Il Procuratore

Manuela Martis

(Firmato Digitalmente)

**Responsabile del procedimento è Giovanni Temisio**