ESPROPRIAZIONE FORZATA: PICCOLI (E GRANDI) CAMBIAMENTI

Gli effetti sul futuro delle esecuzioni

di Simone Luchini

Giunti alla fine di un anno che ha visto, come prevedibile, un aumento delle aste immobiliari (e purtroppo anche di quelle deserte), giova fare un breve commento su due delle principali innovazioni che potrebbero avere un certo impatto sul futuro delle esecuzioni.

Mi riferisco alla possibilità assicurata all'acquirente in asta di poter beneficiare delle norme fiscali sul prezzo-valore (l. 266/2005 e l. 296/2006, che prevedono la rendita catastale come base imponibile per la tassazione del trasferimento). Per anni si è, erroneamente, ritenuto che tale previsione si applicasse solo alle vendite volontarie, e non anche a quelle coattive.

Si è dovuto quindi attendere la sentenza della Corte Costituzionale n. 6/2014, confermata poi da una risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 95/E/2014, per dirimere la questione, estendendo anche alle vendite forzate la medesima normativa fiscale. Inoltre, per coloro che avessero acquistato in asta nei tre anni precedenti senza che avessero potuto optare per questa norma di maggior favore, si è prevista la possibilità, su specifica istanza, di ottenere il rimborso della maggiore imposta pagata.

La parte curiosa, non sempre evidente a tutti, è che questa conferma arriva in ritardo, quando ormai molti prezzi di vendita in asta sono più bassi del valore catastale del bene e, pertanto, pur avendo la possibilità della scelta, l'acquirente potrebbe avere più convenienza a pagare le imposte sul valore della compravendita piuttosto che sulla rendita catastale rivalutata.

M.B.A. LUISS e membro R.I.C.S. (Royal Institution of Chartered Surveyors), si occupa con passione e responsabilità della valorizzazione delle garanzie immobiliari sottostanti al credito ipotecario supportando la gestione ed il recupero dei finanziamenti deteriorati all'interno di un primario istituto di credito italiano. Ha scritto il libro Guida alle aste immobiliari e pubblicato su www.subhasta.it, dove ha raccolto molti contenuti relativi alle procedure esecutive.

Il secondo aspetto che per adesso non sembra aver sortito effetti dirompenti, ma potrebbe portare addirittura a ripensare le strategie di recupero del credito, è la recentissima l. 162/2014 che, con la volontà di 'degiurisdizionalizzazione' del processo civile, ha apportato, tra le altre, una modifica di cui si intravedono preoccupanti sviluppi. Di fatto, il nuovo articolo 164-bis (disposizioni di attuazione del c.p.c.) stabilisce che il giudice, qualora ravvisi l'infruttuosità della procedura (a seguito di plurimi ribassi d'asta che sviliscono il valore del bene subastato), può addirittura estinguerla, quando non si consegua un ragionevole soddisfacimento del credito.

Intanto, ci si chiede se l'infruttuosità sia vista dal lato del creditore (infruttuoso recuperare 20.000 euro su un credito di 100.000) oppure del debitore (una casa il cui valore peritale è 100.000 euro non può essere 'svenduta' a 20.000). Inoltre, se la modifica normativa è stata apportata per porre un rimedio al problema della casa, garantendo una sorta di 'diritto all'abitazione', allora presumo sarebbero da prendere in considerazione anche altri aspetti, tra cui il possesso da parte del debitore di altri immobili con caratteristiche simili, l'assenza di altri beni aggredibili, la buona fede, e comunque una sorta di 'morosità incolpevole'.
Purtroppo, di fronte all'estinzione della procedura (che ricordiamo, non libera il debitore dalle obbligazioni assunte, ma interrompe solo l'esecuzione) prima della vendita (pur a vile prezzo) del bene, si profila un notevole danno ai creditori procedenti, che hanno già dovuto anticipare ingenti spese (pubblicità, compensi vari, spese legali, bolli, ecc.) e non potranno vedersele rimborsare. Ci chiediamo inoltre che stimoli avrà un condominio ad avviare una procedura esecutiva contro un condomino moroso quando potrebbe non ottenere indietro nemmeno le spese legali. È ancora presto però per vedere gli effetti di tale modifica normativa. Ci riserviamo ulteriori commenti.

Simone Luchini è autore del libro **Guida alle aste immobiliari.**

LEGGI RECENSIONE