

*Interessa 60 milioni di immobili italiani*

## La riforma del catasto terrà conto anche delle aste giudiziarie

Proseguono a ritmo serrato le aste giudiziarie in Puglia e Basilicata come nel resto del Paese. Nella sola Puglia ce ne sono in programma circa 6.000 con prevalenza a Taranto (1.564) e Bari (1.378). Per la maggior parte riguardano immobili residenziali: complessivamente circa 3.600 con prevalenza di Taranto (968) e Bari (728). Seguono i terreni e i locali commerciali. Come negli ultimi tempi viene confermato il trend che vede le vendite chiudersi senza offerte in prima seduta. I beni vengono quindi riproposti in vendite successive a prezzo base ridotto, sino all'aggiudicazione. Un fenomeno che ha fatto crescere la convenienza di chi compra alle aste giudiziarie a condizione di procedere con i piedi di piombo, cioè snobbando gli immobili proposti in prima seduta. Il fenomeno ha assunto proporzioni maggiori negli ultimi tempi a causa del calo del valore degli immobili nel tempo e dalle aste che si svolgono due o tre anni dopo la sua stima: finisce che un immobile stimato, mettiamo, nel 2012 (ai valori di quell'anno), viene messo in vendita oggi dopo che ha perso parte del suo valore. Le vendite giudiziarie, così, riprenderanno la loro consueta regolarità quando il mercato immobiliare tornerà ad essere stabile (o, come in passato, con i prezzi in aumento). Nel frattempo – come si legge in una nota dell'Ansa – le aste giudiziarie vengono interessate anche nella definizione dei valori catastali che riguardano 60 milioni di immobili italiani. «Si partirà dai rogiti dell'ultimo triennio per definire i nuovi valori catastali, ma saranno prese in considerazione anche le aste giudiziarie. È quanto dovrebbe prevedere il decreto attuativo della delega fiscale in arrivo al Consiglio dei Ministri del 20 Febbraio. Al provvedimento stanno lavorando Mef e Agenzia delle Entrate. La messa a punto dell'algoritmo sul quale calcolare il valore dipenderà dalla categoria dell'immobile e dalle zone».

Sull'argomento si è soffermato Italia Oggi anche con un commento della Confedilizia. «Il nuovo catasto – si legge – rischia di partire con un passo falso. All'indomani dell'annuncio da parte del governo di far ripartire attivamente i lavori per i decreti legislativi della delega fiscale, partendo proprio dalla riforma del catasto, ecco che l'amministrazione finanziaria nel corso di un incontro con il Coordinamento nazionale interassociativo del Catasto, ha illustrato le linee guida della riforma.

Criticità che dovranno essere risolte all'origine».

A renderlo noto - tramite una nota diffusa ieri al termine dell'incontro - la Confedilizia. Se da un lato hanno trovato conferma le volontà di prendere come anni di riferimento ai fini del calcolo di valori e rendite degli immobili il 2012, 2013 e 2014, il fatto che aste giudiziarie saranno considerate ai fini della determinazione del valore degli immobili, dall'altro lato sono ancora in forse molti aspetti. Primo tra tutti, la clausola dell'invarianza di gettito che deve essere intesa come produttiva di effetti su scala nazionale e non su scala comunale, rendendola quindi controllabile. A preoccupare il Coordinamento, però, è il trattamento che rischiano di subire gli immobili storico artistici: i castelli rientreranno in uno speciale gruppo catastale mentre la posizione dei palazzi storici sarà singolarmente esaminata in ragione della prevalenza dell'aspetto abitativo o monumentale. «L'incontro – ha dichiarato il presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani - è stato preoccupante specie relativamente al trattamento degli immobili storico-artistici. Comunque, speriamo in miglioramenti. Nel fissare valori e rendite non si può infatti prescindere dall'attuale smodata pressione fiscale».

INGOCCUPATI.COM – Il sito si sofferma sulle aste giudiziarie spiegandone i meccanismi (sui quali ci siamo spesso soffermati, ma un ripasso non guasta mai, specie per chi intende avvicinarsi a queste vendite).

«Per comprendere appieno i segreti e i dettagli del mondo dei beni confiscati è utile e necessario sapere cosa sono le aste giudiziarie e quali gli attori in gioco. In linea del tutto generale l'asta giudiziaria consente l'acquisto di un bene mobile o immobile al miglior offerente al fine di ripagare, nella totalità o almeno in parte, i debiti contratti dall'azienda o dalla persona fisica oggetto di procedimento fallimentare.

Il prezzo dei beni proposti è ovviamente al di sotto di quello di mercato al fine di attirare il maggior numero di offerenti. In tal modo, grazie alla tipologia della vendita in asta e quindi della possibilità di rialzare le offerte fatte, si tende a reperire la maggior quantità possibile di risorse finanziarie per tutelare i diritti del creditore. Vediamo nel dettaglio cosa sono le aste

giudiziarie e quali sono le parti in causa.

Le aste immobiliari possono essere suddivise in due tipologie: aste giudiziarie, aste di dismissione del patrimonio pubblico.

Le aste immobiliari giudiziarie, che sono parte integrante del processo esecutivo o fallimentare, sono una vendita forzata a seguito di debiti insoluti di uno o più beni dell'esecutato (persona fisica o giuridica oggetto del processo) che si tiene presso tribunali o studi privati delegati dal giudice.

Le aste di dismissione del patrimonio pubblico fanno invece riferimento alla vendita da parte dell'erario, o di società ad esso connesse, di beni pubblici non più di stretta necessità finalizzata al reperimento di risorse finanziarie per un nuovo investimento o il ripianamento di una situazione debitoria.

Gli attori in gioco sono essenzialmente due, chi vende (suo malgrado) e chi compra. Chi vende: ricorrono all'asta giudiziaria i creditori dell'esecutato che, vista l'impossibilità di rientrare dei relativi prestiti in altra maniera, si vedono costretti alla richiesta, presso il tribunale competente, della vendita all'asta dei beni del debitore. La finalità è quella di rientrare in toto o in parte delle somme prestate. Chi compra: può partecipare all'asta qualsiasi persona fisica o giuridica (aziende, enti, società), ad eccezione del debitore, che intende effettuare l'acquisto di un bene a prezzo più basso rispetto a quello di mercato. Nulla vieta al creditore di partecipare all'asta dei beni del proprio debitore.

Acquistare può convenire per due ragioni: risparmio economico; trasparenza degli atti. In generale l'acquisto tramite asta consente un notevole risparmio economico in quanto non solo i prezzi di base d'asta sono abbastanza abbordabili se confrontati con il valore commerciale del medesimo bene ma anche perché, nel caso in cui non ci siano offerenti, è previsto per legge una riduzione del prezzo pari al 25%.

La trasparenza è data invece dal fatto che non vi è un interesse diretto da parte del tribunale nella vendita del bene, ne consegue quindi una maggiore oggettività nella perizia dello stato e delle condizioni del bene stesso (anche se c'è la possibilità di perizie troppo datate e quindi non perfettamente veritiere).

Da tenere presente che al momento del trasferimento della proprietà il giudice delle esecuzioni ordinerà la cancellazione delle relative ipoteche e pignoramenti ma

non di diritti parziali come usufrutto o abitazione, fondi patrimoniali, sequestri penali, sequestri giudiziari, domande giudiziali, trascrizioni di preliminari, domande per l'esecuzione specifica

dell'obbligo a contrarre (ex art. 2932 c.c.), atti di destinazione (di cui all'art. 2645 ter c.c.) che dovranno invece essere oggetto di provvedimento dal giudice competente.

A. A.

