

Chiarimenti che riguardano le ultime novità sulle future aste giudiziarie

Il lettore M. M. chiede una sintesi e la quantificazione economica in base alle ultime novità che riguardano le **aste giudiziarie**, ponendo alcuni precisi quesiti:

«Come lei sa, la vecchia procedura di partecipazione alle **aste** pubbliche prevedeva e prevede tuttora, in caso di aggiudicazione, il pagamento entro un determinato termine della somma proposta decurtata del 10% della cauzione.

In più l'aggiudicatario era (è?) tenuto al pagamento di una somma pari ad 1/5 dell'importo offerto a copertura delle spese di trasferimento (imposta di registro, IVA, trascrizioni, voltura e cancellazione delle ipoteche, ecc.), che in molti casi poteva variare in meno e quindi dare diritto ad un rimborso (in caso di acquisto prima casa o pertinenza) o in più (nel caso che il quinto non sia sufficiente a coprire le spese anzidette con la tassazione normale).

Nel caso che un soggetto acquisti con il beneficio della tassazione fissa di 200,00 euro, sarà ancora tenuto a versare questo 20%? Rimarrebbe solo l'onorario del professionista delegato alla **vendita** o sbaglio?

Se gentilmente può chiarire questo punto ai lettori della Sua rubrica».

Abbiamo preferito interpellare un esperto. Ecco le risposte al lettore gentilmente fornite dall'avvocato barese Dante Leonardi.

«In realtà non esiste un vero e proprio obbligo in tal senso.

O meglio, la legge prevede che l'aggiudicatario debba versare il saldo prezzo nei termini indicati dal giudice. Spettano a lui tutti i costi successivi (IVA o imposta di registro, cancellazioni, trascrizioni, volture etc.). A tali adempimenti è comunque tenuto ex lege il delegato alla **vendita**. Per cui, nella prassi, si è individuato un contributo fisso (1/5 o 1/10 a seconda del valore della procedura) da chiedersi all'aggiudicatario per coprire tali spese, salvo restituzioni o conguagli.

Il compenso del delegato, invece, non rientra in alcun modo in questo rimborso ma è un credito in prededuzione sul riparto delle somme acquisite dalla procedura.

Per rispondere alla domanda, quindi, nulla è cambiato sul punto. Se si dovesse riscontrare che le spese successive all'aggiudicazione saranno meno, la prassi potrebbe probabilmente mutare nel senso di chiedere un fondo minore all'aggiudicatario».

Cogliamo l'occasione per ricordare ancora le ultime novità sulle imposte di registro per gli immobili acquistati alle **aste giudiziarie** ricordando il beneficio temporaneo (entro il 31 dicembre 2016) di pagare 200 euro invece che il 9% del valore dell'immobile. Sulle prime solo con l'obbligo di vendere l'immobile

entro due anni. Ci si è poi resi conto di premiare solo speculatori-investitori e penalizzare gli acquirenti per uso proprio (prima casa). Il beneficio è stato quindi esteso a questi ultimi. «Lo sconto per i trasferimenti **immobiliari** nell'ambito delle **aste giudiziarie**, previsto originariamente per le imprese, si estende anche ai privati. L'imposta di registro ipocatastale viene fissata a 200 euro e non è più calcolata in misura proporzionale del 9% sul valore della compravendita. Ci sono inoltre delle differenze di trattamento nei due casi: se il soggetto acquirente è un'impresa, questa sarà infatti tenuta a rivendere l'immobile acquistato all'**asta** entro due anni. I requisiti per i privati invece prevedono il ricorrere delle condizioni per l'agevolazione fiscale prima casa, ovvero: sono esclusi gli immobili di lusso; l'immobile deve trovarsi nel Comune in cui l'acquirente ha la residenza o la sposti entro 18 mesi dall'acquisto; l'acquirente deve adibire l'immobile a prima casa

e, per farlo, non deve possederne altri per cui ha usufruito delle suddette agevolazioni o, in caso contrario, deve cederne la proprietà entro un anno». Il sito Investire Oggi, invece, propone un altro importante quesito su un tema di recente modificato da nuove norme che hanno dato luogo a non poche confusioni: «**Aste immobiliari** deserte: dopo la quarta si annulla tutto? Quante **aste** deserte possono esserci prima che sia sospeso il pignoramento? La procedura cambia in favore del debitore». Quindi la risposta, tenendo conto che non parliamo di provvedimenti stabiliti e quindi esecutivi. Il loro futuro è tutto ancora da stabilire. «Saranno al massimo quattro i tentativi di **asta immobiliare**: alla quarta andata deserta il bene invenduto torna nella disponibilità del debitore. È una novità del processo civile contenuta nel Testo Unico sul Pct che potrebbe rivoluzionare il mondo dei pignoramenti **immobiliari**. La fissazione di una durata massima delle procedure di esecuzioni **immobiliari** sarebbe una tutela importante per i debitori. Più nello specifico, dopo i primi tre casi di **asta deserta**, si passa al tentativo di **vendita** a prezzo libero (nel frattempo il giudice, a meno che non si tratti di prima casa, avrà disposto la liberazione immediata della casa da parte del debitore, per evitare che sia questa presenza a scoraggiare potenziali acquirenti). Se la quarta **asta** non dà frutti, la procedura di pignoramento viene chiusa anticipatamente. Il proseguimento della procedura di esecuzione dopo la quarta **asta deserta** può essere considerato abuso di diritto. Che cosa cambia rispetto all'estinzione anticipata in caso di **asta deserta** prevista in passato? Ecco le più importanti differenze: la chiusura del pignoramento dell'immobile

non è una facoltà a discrezione del giudice, ma diviene un vero e proprio obbligo; il numero di **aste** massimo viene fissato a quattro; l'unica condizione alla chiusura anticipata della procedura è proprio il numero massimo di **aste** (mentre prima era subordinata al momento in cui "non risulti più possibile conseguire un ragionevole soddisfacimento delle pretese dei creditori, anche tenuto conto dei costi necessari per la prosecuzione della procedura")».

Il risultato a prima vista potrebbe tradursi in benefici per l'esecutato e danni per il creditore. Ma a ben vedere non potrebbe essere proprio così. Un ruolo decisivo potrebbe avere la quarta **vendita** a prezzo libero alla quale potrebbero partecipare i creditori, al contrario di quanto previsto in passato. E quindi la **vendita** si potrebbe così concludere. C'è poi la novità dell'obbligo dell'esecutato di lasciare l'immobile (prima casa esclusa) dopo il terzo tentativo di **vendita** senza offerte. A tutto vantaggio quindi del compratore alla quarta **vendita**: acquisterebbe a prezzo basso (proposto dal medesimo) e si ritroverebbe già l'immobile libero da cose e persone (al contrario di quanto avviene nelle normali **aste**).

Questo potrebbe portare a un acquisto in massa di case da parte delle banche, ipotesi avvalorata da alcune banche che di recente hanno creato proprie agenzie **immobiliari** forti della possibilità di concedere i mutui? Gli esperti esprimono forti dubbi al riguardo, ricordando che «le banche sono piene di case in pancia, non hanno interesse ad averne ancora». Potrebbero però entrare i fondi **immobiliari**, che hanno meno problemi di sofferenze. Magari con cartolarizzazioni come i fondi **immobiliari** statunitensi alla fine degli anni Duemila. Col rischio di favorire un'altra possibile crisi dei subprime (fu proprio dall'insolvenza di chi aveva comprato casa negli Usa che partì la Grande Crisi da cui ancora oggi anche in Italia stentiamo a uscire).

A. A.

