

# A V V I S I G I U D I Z I A R I LEGGALLE

A CURA DI MEDITERRANEA SPA - CONCESSIONARIA DI PUBBLICITÀ DE "LA GAZZETTA DEL MEZZOGIORNO"

*Come cambia il sistema delle aste giudiziarie*

## Offerta libera dopo tre vendite senza offerte

Cambiano le normative che regolano le aste. Con l'evidente tentativo di accelerare i tempi sino alle vendite che finora non si è riusciti a ridurre, mentre sono andati aumentando gli acquisti alla seconda o terza seduta d'asta, dopo le precedenti senza offerte, e quindi a prezzi ridotti (ogni volta del 25%). Con evidenti danni non solo per i creditori che non riescono ad eliminare le sofferenze in tempi stretti e oltretutto vedono venduti a prezzi bassi i beni pignorati ed anche per i debitori che, sempre a causa dei prezzi bassi, anche con la vendita del bene non riescono a scrollarsi di dosso il debito.

I provvedimenti sono stati resi necessari dall'aumento del numero delle vendite all'asta. Si è infatti giunti a 76.675 aste immobiliari nel 2014 con un incremento del 57,94% rispetto al 2011. Con un diverso trend da una regione all'altra: il Nord ha tenuto un ritmo più alto (in Lombardia, in particolare, le vendite sono state 14.216). Meno sedute d'asta, invece, al Centro e soprattutto nel Mezzogiorno. Solo negli ultimi mesi è stato registrato un rallentamento (del 6,7% rispetto agli ultimi due semestri), che comunque non rende meno necessaria la nuova normativa che ha lo scopo di accelerare le vendite. Per accelerarle, argomento sul quale ci siamo soffermati giovedì scorso, è stata presa tra l'altro la decisione di ridurre la tassa sull'acquisto, quasi la sua eliminazione. Invece del 9% che pesa sulla seconda casa, infatti, basterà versare la "tassa piatta": 200 euro. A condizione, però, di rivendere il bene entro due anni (naturalmente a chi toccherà pagare la tassa intera). Il provvedimento legislativo risulta quanto mai attuale andando ad accelerare un meccanismo di vendita a cui gli italiani ricorrono più che in passato, causa i prezzi mediamente più bassi rispetto a quelli di mercato e il maggior numero di immobili disponibili.

Il notaio Arrigo Roveda, presidente del Consiglio Notarile di Milano, ha recentemente spiegato che, proprio per via di questa condizione, il beneficio

fiscale potrà riguardare soprattutto «un soggetto diverso dal consumatore che vuole acquistare una prima casa» (per i quali l'imposta è del 2 e non del 9%). E quindi, sostanzialmente, professionisti e banche interessati ad investimenti e speculazioni in campo immobiliare. Il provvedimento è stato pubblicato, due giorni fa, in Gazzetta Ufficiale ed è, quindi, operativo. Inserito nel "Salva banche", è già entrata in vigore e sarà presentata alle Camere per la conversione in legge.

Per chi acquista un immobile all'asta giudiziaria è prevista l'abolizione dell'imposta di registro che, normalmente, è fissata nella misura del 9%, salvo le agevolazioni che riguardano la prima casa. Al suo posto si deve pagare un'imposta di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di 200 euro ciascuna. Per esempio, su un immobile pagato all'asta 500 mila euro, non si dovrà corrispondere all'erario 45 mila euro, ma solo 200 euro. Un'imposta che se non impediva quantomeno frenava la speculazione: cioè la possibilità di acquistare il bene per rivenderlo (si poteva fare, ma occorreva sempre tener conto dei 45 mila euro di tasse da sottrarre dall'eventuale guadagno nella vendita). Un "inconveniente" che non ci sarà più. Anzi, che si lega all'unica condizione prevista per ottenere l'agevolazione. Per beneficiare della riduzione dell'imposta di registro il contribuente deve dichiarare, all'atto dell'acquisto, che intende rivendere l'immobile entro due anni. Se non lo fa, l'erario potrà recuperare l'imposta inizialmente non pagata; inoltre scatterà una sanzione amministrativa del 30% oltre agli interessi di mora.

Il risultato? Le vendite all'asta saranno meno dedicate a chi intendeva comprare una casa, un locale commerciale o altro per uso personale (o da cedere in fitto) e più su misura per piccoli o grandi investitori con la capacità di comprare e rivendere per realizzare rapidi e congrui guadagni.

Possono usufruire dell'agevolazione tanto le persone fisiche che le persone

giuridiche. Quindi tanto un privato, quanto una società o la stessa banca che ha pignorato l'immobile e lo ha poi messo all'asta può riacquistarlo, scontando l'imposta di registro e, così, limitando la propria perdita per il mancato pagamento del mutuo. La legge, però, non vieta alla banca di rivendere il bene allo stesso debitore: forse una lacuna che potrebbe dare luogo ad abusi.

Può godere dell'agevolazione chi acquista un bene all'asta giudiziaria entro e non oltre il 31 dicembre 2016. Tuttavia, se il bonus dovesse sortire gli effetti sperati (quello di incentivare la vendita degli immobili soggetti a pignoramento e, nello stesso tempo, riavviare il mercato immobiliare) potrebbe essere rinnovato per gli anni a seguire.

L'agevolazione fiscale tende a ridurre le procedure esecutive, in particolare il fenomeno degli acquisti a prezzo scontato dopo le prime sedute d'asta senza offerte. Un fenomeno che si tenterà di eliminare con la riforma delle esecuzioni forzate immobiliari che pende in Parlamento. Il progetto stabilisce che il giudice potrà rispondere di quattro aste per ogni bene e non di più. Se neanche al quarto tentativo (con offerta libera) l'immobile dovesse essere venduto, il tribunale dovrà dichiarare estinto il pignoramento. A prima vista sembrerebbe che il debitore potrebbe riappropriarsi ufficialmente della propria casa, nuovamente libera dall'esecuzione. E che il creditore dovrebbe cercare altri



beni se vorrà tentare comunque di soddisfare i suoi diritti.

In realtà non potrebbe andare proprio così. Il testo approvato, infatti, prevede anche che il quarto esperimento, proprio per il particolare ruolo che dovrebbe rivestire, venga sottoposto a una precisa regolamentazione: esso va fatto a prezzo libero. E, perlopiù, solo dopo che il debitore abbia liberato l'immobile in modo da allentare l'eventuale compratore. Gli obiettivi delle due limitazioni sono evidentemente quello di incentivare la partecipazione all'asta da parte di più offerenti e quello di arginare il rischio che la causa che rende infruttuosi i tentativi di vendita sia da rinvenire nell'eventuale presenza nell'immobile dello "scomodo" inquilino.

Senza tener conto che quantomeno il creditore del bene potrebbe effettuare l'offerta d'acquisto, poiché questa operazione non gli sarà più proibita. Non a caso due tra le più importanti banche italiane hanno già creato uffici che si occupano della vendita di immobili.

La riforma non prevede né un limite minimo dell'offerta successiva alle vendite a vuoto e né la possibilità che il giudice sospenda momentaneamente la vendita qualora ritenga che le offerte siano eccessivamente basse. Insomma, il magistrato sembra essere con le mani legate, obbligato ad accogliere l'offerta libera più alta, anche se palesemente sproporzionata al valore dell'immobile.

A. A.