NUOVA 488: ECCO LA GUIDA CHE TI AGEVOLA!
"I NUOVI BANDI 488": LA GUIDA OPERATIVA È IN EDICOLA CON IL SOLE 24 ORE A SOLI 5,00 IVA

Il Sole 24 ORE
NORME E TRIBUTI

Per importi minimi un rischio enorme

Le iscrizioni ipotecarie sono regolate, dal punto di vista normativo, come «procedura di riscossione coattiva a mezzo di espropriazione immobiliare» disciplinata dagli articoli 76 e seguenti del Dpr 600 del 1973. In sintesi, questi articoli dispongono che, allo scopo di incassare il credito erariale, il concessionario della riscossione possa provvedere all'espropriazione immobiliare senza dover agire preventivamente sui beni mobili.

Le condizioni. Questa procedura, tuttavia è condizionata da diversi limiti. In primo luogo, per la sua attivazione:

— il credito vantato dal concessionario nei confronti del contribuente deve superare complessivamente la somma di 1.549,37 euro (che corrispondono, nel vecchio conio, a tre milioni di lire);

— a condizione che il valore del bene oggetto dell'espropriazione deve essere pari o superiore allo stesso importo di 1.549,37 euro.

Quando è decorso il termine di sessanta giorni dalla notificazione della cartella di pagamento, inoltre, il concessionario può iscrivere ipoteca sugli immobili del debitore e dei coobbligati, per un importo pari al doppio del credito per cui si procede.

L'ipoteca è invece obbligatoria, e non meramente facoltativa, nel caso in cui il credito vantato dal concessionario procedente superi il 5% del valore dell'immobile. In quest'ultima ipotesi, per evidenti ragioni di opportunità, si può procedere all'espropriazione (e alla successiva vendita) solo quando siano decorsi sei mesi dall'iscrizione e a condizione che il debitore non abbia estinto il proprio debito.

È da rilevare che il contribuente non ha possibilità di opporsi all'esecuzione o agli atti esecutivi con gli strumenti previsti nella procedura ordinaria disciplinata dagli articoli 615 e 617 del Codice di procedura civile.

I passi successivi. In ogni caso, per accedere alla fase di vendita e di assegnazione, è necessario procedere al pignoramento dell'immobile attraverso la trascrizione e la notificazione al debitore di un avviso di vendita che deve riportare, tra l'altro, la data degli incanti, il prezzo base d'asta e la misura minima delle offerte in aumento che da rapportarsi al valore dell'immobile.

Espletate le formalità di pubblicazione e di notificazione, si procede quindi alla vendita che avviene sulla base di tre incanti al ribasso e di un quarto solo eventuale.

Se alla prima asta non ci sono offerte, infatti, si procede al secondo incanto e, qualora la vendita non abbia luogo nemmeno in questo caso, al terzo, seguendo in entrambe le ipotesi i tempi indicati nell'avviso di vendita e provvedendo di volta in volta alla riduzione di un terzo del prezzo base d'asta.

Entro trenta giorni dall'eventuale aggiudicazione, l'acquirente è tenuto a versare il prezzo (al netto della cauzione precedentemente versata) e il giudice dispone il trasferimento del bene espropriato all'aggiudicatario con decreto che va successivamente trascritto, a cura del cancelliere, nei registri immobiliari.

Nell'ipotesi invece in cui l'aggiudicatario non versi il prezzo, ovvero lo versi oltre il termine, il concessionario deve redigere un nuovo avviso di vendita e fissare le date dei tre nuovi incanti.

Qualora al procedimento esecutivo prendano parte, oltre al concessionario, altri creditori, il concessionario stesso è tenuto a redigere un progetto di distribuzione delle somme ricavate che tenga conto delle rispettive garanzie dei soggetti interventi e indichi le somme assegnate a ciascuno di essi (tale progetto di distribuzione deve essere depositato presso la cancelleria del giudice dell'esecuzione entro i dieci giorni dal versamento del prezzo).

> Non è possibile l'opposizione alle esecuzioni utilizzando le sole regole del Codice

L'eventuale riassegnazione al contribuente. Può tuttavia accadere che anche il terzo incanto abbia esito negativo: in questo caso, il concessionario, nei dieci giorni successivi, presenta al giudice la richiesta di assegnazione del bene allo Stato depositando presso la cancelleria gli atti del procedimento esecutivo.

Il giudice dell'esecuzione dispone quindi l'audizione delle parti e, se ci sono domande di assegnazione, fissa un termine non superiore a sei mesi entro cui l'assegnatario, ovvero l'Erario, deve versare il minor prezzo tra il prezzo base per il terzo incanto e il credito per il quale si procede.

In caso di mancato versamento del conguaglio nel termine fissato, il concessionario, se intende evitare l'estinzione del processo esecutivo, deve dichiarare nei trenta giorni successivi di voler procedere a un'ulteriore asta per un prezzo inferiore di un terzo rispetto a quello dell'ultimo incanto.

Se anche quest'ultimo incanto ha esito negativo, il processo esecutivo si estingue definitivamente e l'immobile torna nella libera disponibilità del contribuente.

LUIGI FERRAJOLI