

La normativa che regola le aste di beni immobili

## Tentativi di vendita il limite è stabilito dal giudice

È fissato nel massimo di tre solo per i beni mobili

“Nelle aste immobiliari, c’è un tetto ai tentativi di vendita di un immobile?”, è una domanda frequente che spesso viene formulata a causa di imprecisi chiarimenti. Una specie di leggenda metropolitana sulla quale è bene soffermarsi con chiarimenti. Ecco la risposta fornita dal sito Studio Cataldi del diritto quotidiano (che invita a formulare quesiti ai quali è disposto di assicurare una risposta da parte di avvocati specializzati nei vari settori). “La risposta alla domanda formulata è no. La riforma delle aste giudiziarie del 2016, infatti, ha stabilito che il limite dei tre tentativi di vendita riguarda solo i beni mobili. Essa ha innovato prevedendo che se il bene pignorato non viene venduto dopo tre tentativi d’asta, il giudice può ordinare l’estinzione automatica del pignoramento e la conseguente restituzione dello stesso al debitore. Per gli immobili non esiste un limite massimo di aste, solo il giudice può deciderlo. Il fatto che la legge si sia occupata di fissare un limite massimo di aste solo per i beni mobili, non significa tuttavia che le vendite all’asta degli immobili possano essere infinite. La legge infatti, ha previsto che a stabilire il limite dei tentativi di vendita di un bene immobile sia il giudice, con l’estensione anticipata della procedura.

La legge consente al giudice di chiudere anticipatamente il processo esecutivo se egli ritiene che: non sia possibile pervenire ad un ragionevole soddisfacimento delle pretese creditorie; le possibilità di vendita siano scarse; i costi da sostenere per la procedura risultino eccessivi; il valore di realizzo dell’immobile sia troppo esiguo”  
IMPOSTA DI REGISTRO - Sempre dallo Studio Cataldi un intervento dell’avv. Valerio Zeppelli che si sofferma sulla maggiore facilità di acquistare immobili all’asta grazie al taglio dell’imposta di registro in merito al decreto legge numero 18 del 2016 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale.

“Il decreto legge porta una grande novità: chi acquista un immobile durante un’asta giudiziaria con l’intento di rivenderlo nei due anni successivi, può ora godere di una forte riduzione dell’imposta di registro, ipotecaria e catastale.

Non importa che l’acquirente sia una persona fisica o una persona giuridica: tale imposta, infatti, in ogni caso non è più quella, consueta, del 9% del valore di assegnazione del bene, ma il suo importo

sarà sempre quello, fisso, di duecento euro ciascuna, per quella ipotecaria e quella catastale.

Il vantaggio è chiaro e innegabile: il risparmio di spesa ci sarà in caso di acquisto di immobili di valore superiore a 2.222,22 euro. Possiamo tranquillamente dire di tutti gli immobili.

Se però l’intento dichiarato in sede di assegnazione di rivendere l’immobile nel biennio successivo all’asta non viene rispettato, il pagamento andrà integrato, con penalizzazioni: si dovrà infatti pagare l’intero ammontare dell’imposta ordinaria di registro, ipotecaria e catastale, aggiungendovi anche una sanzione amministrativa pari al 30% e gli interessi di mora.

Il beneficio previsto dal decreto legge numero 18/2015, inoltre, non durerà per sempre: la possibilità di goderne, infatti (almeno per il momento), è concessa per un periodo transitorio che terminerà il prossimo 31 dicembre. La normativa, già in vigore per effetto della pubblicazione in Gazzetta, ora non attende altro che di essere convertita in legge per un’eventuale proroga”.

**VENDITE ALL’ASTA: PRIMO CONSUNTIVO** - Secondo lo studio di Astasy, società di consulenza specializzata in esecuzioni immobiliari, incrociando i dati di tutti i tribunali e prendendo in considerazione tutte le esecuzioni, in otto mesi quest’anno si era già arrivati a 177 mila immobili pubblicati, a fronte di 267 mila aste giudiziarie condotte in tutto il 2016. Secondo una semplice previsione quest’anno gli immobili pubblicati in tutto il 2017, salvo brusche inversioni di tendenza negli ultimi due mesi, dovrebbero essere circa 211.000, quindi di un numero parecchio inferiore a quelli dell’anno scorso. Il calo delle pubblicazioni più che una migliore condizione economica del Paese potrebbe essere causato, al contrario, da un minore aumento delle attività produttive per colpa, appunto, delle condizioni sfavorevoli. Sempre nei primi dieci mesi la ricerca rivela che la Lombardia è la regione con il maggior numero di esecuzioni (21%) e che la maggior parte degli immobili posti in asta sono rappresentati da immobili residenziali (il 70%), con prevalenza di appartamenti di piccole dimensioni.  
**ALTRI MANUALI** - Dopo la breve presentazione di manuali su come partecipare alle aste pubblicati la

settimana scorsa, ne proponiamo altri, sempre senza fare il nome degli autori, anche perché non siamo in grado di garantirne il valore. Ecco il primo.

“Il volume spiega come nascono, quali sono le figure di riferimento, quali le norme di legge in vigore, come si analizza un immobile in vendita in asta, cosa bisogna sapere per decidere di presentare un’offerta di acquisto. Ogni termine è spiegato da un dettagliato glossario ed una sezione di domande e risposte semplifica. La sezione finale di modelli di documento da utilizzare per l’acquisto rende questo libro molto pratico, aiutando l’acquirente in asta e guidandolo nel reperimento di quelle informazioni che gli possono essere utili.

Il volume è destinato ad un ampio pubblico, che va da chi è interessato ad acquistare in asta privatamente, a chi vuole offrire una consulenza specifica ai propri clienti. Ma è indirizzato anche a tutti i dipendenti di istituti di credito e società specializzate nella gestione di crediti deteriorati, che si occupino di recupero del credito ipotecario nella fase giudiziale. Il contenuto è stato revisionato da uno degli studi più presenti sul mercato delle esecuzioni, La Scala Studio Legale”.

E ancora un altro (l’autore ha scritto anche manuali su programmazione e strategie per Android). Nel quale vengono promesse risposte alle domande che si può porre l’eventuale risparmiatori che ha intenzione di accostarsi alle aste.

“Sei un cittadino che vorrebbe acquistare una casa all’asta ma non sa come fare? Ti piacerebbe conoscere tutti i procedimenti per partecipare alle aste giudiziarie in tutta tranquillità e che gli esperti del settore ti spiegassero con un linguaggio semplice i trucchi e le strategie per riconoscere un affare? Sai qual è la vendita migliore per fare la tua offerta? Ti piacerebbe saper come e cosa leggere di un avviso di vendita? Vuoi scoprire cosa gli esperti del settore non ti diranno mai per ricevere il pagamento della loro consulenza? Hai pochissimi soldi da parte e vuoi sapere come usufruire del mutuo pre asta? Vuoi sapere quali sono i 37 errori che non devi commettere quando partecipi all’asta? Vuoi sapere in quale periodo economico è più conveniente acquistare all’asta, come trovare aste in cui o non vi sono o sono pochi i partecipanti e quanto tempo ci vuole e quali costi dovrai sostenere per sfloggiare l’occupante dall’immobile

qualora questo risulti essere occupato? Ti piacerebbe sapere per quale ragione gli immobili occupati spesso costituiscono un'occasione d'oro da non lasciarsi

sfuggire, conoscere le "confessioni" politicamente "scorrette" sul mondo delle aste immobiliari e le "possibilità di gioco"

che puoi sfruttare in base alle singole occasioni e come valutare un bene anche se non sei un architetto avvalendoti della tecnologia gratuita?"

A.A.

