



# LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE



## **Pignoramento Agenzia Entrate: se la casa non si vende va allo Stato**

1 Agosto 2017Redazione

*Pignoramento esattoriale: il rischio in caso di mancata aggiudicazione della casa alle aste è quello di un'aggiudicazione diretta allo Stato.*

**Casa pignorata da Agenzia Entrate Riscossione**, una possibilità che, pur

essendo soggetta a numerosi limiti e condizioni, va vagliata con attenzione. Non solo perché tutta l'esecuzione forzata si svolge in assenza di un giudice. Ma anche e soprattutto per il possibile esito che la stessa può avere in caso di **aste deserte**. Non è, infatti, come con i pignoramenti dei privati dove, se non ci sono offerenti, la procedura si chiude (leggi [Pignoramento della casa: che succede se non si vende all'asta?](#)): il pignoramento della casa da parte dell'Agenzia Entrate Riscossione può avere un esito tragico potendo lo Stato decidere di acquisire l'immobile rimasto invenduto.

Esiste infatti una norma **[1]**, che opera solo nel caso della riscossione esattoriale immobiliare e che consente allo Stato di prendere "con la forza" gli immobili degli evasori qualora l'asta vada più volte deserta e quindi non ci siano interessati all'acquisto. Insomma, solo nel caso di **pignoramento dell'Agenzia Entrate Riscossione, se la casa non si vende va allo Stato**. Ma procediamo con ordine.

## Quando è possibile il pignoramento della casa?

Come saprà bene chi ha letto la guida [Debiti con Agenzia Entrate Riscossione e pignoramento casa](#), il **fisco può pignorare la casa** del debitore solo a condizione che:

- il debito scaduto del contribuente sia pari o superiore a 120mila euro;
- la somma del valore di tutti gli immobili posseduti dal debitore non superi 120mila euro.
- il fisco abbia prima iscritto **ipoteca** sulla casa e, da questa data, siano decorsi 6 mesi;
- l'immobile pignorato non deve rientrare nel cosiddetto «**divieto di pignoramento della prima casa**». In particolare il pignoramento della casa è vietato se questa è: 1) l'unico immobile di proprietà del debitore (egli non deve possedere neanche quote su altri immobili); 2) accatastata come civile abitazione purché non nelle categorie A/8 e A/9; 3) costituisce residenza anagrafica del debitore.

# Come si svolge il pignoramento della casa da parte di Agenzia Entrate Riscossione

Le diversità del pignoramento immobiliare avviato da Agenzia Entrate Riscossione non riguardano solo i presupposti (di cui abbiamo appena detto), ma anche lo svolgimento della procedura. Vediamo perché.

## Esecuzione forzata senza un tribunale

La procedura di pignoramento immobiliare esattoriale, che va sotto il nome «**pubblico incanto [2]**», si svolge senza l'autorizzazione preventiva di un giudice. Ad Agenzia Entrate Riscossione basta notificare in sequenza: a) la cartella di pagamento; b) il preavviso di ipoteca; c) l'ipoteca (dopo 30 giorni dal preavviso); d) il pignoramento (dopo 6 mesi dall'ipoteca).

L'incanto è tenuto e verbalizzato dall'Agente della Riscossione, come una sorta di procedimento interno e slegato dal tribunale.

## Manca una consulenza tecnica

Mancando un giudice, nell'esecuzione esattoriale non viene neanche nominato il consulente tecnico d'ufficio (cosiddetto **Ctu**) per determinare il valore dell'immobile. Nel processo ordinario la sua perizia serve a determinare la base d'asta da cui partire nelle offerte. Ma allora da che valore di base partono le aste? Il prezzo base viene determinato, in caso di **fabbricati**, secondo il valore automatico determinato attraverso i **dati catastali**. Per i terreni edificabili invece resta l'obbligo della perizia.

Questa circostanza è estremamente pregiudizievole atteso che i valori catastali non rispecchiano quasi mai il valore di mercato dell'immobile, ma sono più bassi. Il che significa che la base d'asta partirà già da una svalutazione del bene.

# La procedura: primo e secondo incanto

Volendo sintetizzare la procedura di vendita immobiliare, questa si svolge secondo le seguenti scadenze:

- Agenzia Entrate Riscossione deve effettuare il primo incanto (ossia l'asta) entro 200 giorni dal pignoramento e gli incanti successivi entro un intervallo minimo di 20 giorni;
- se con il primo incanto non si riesce a vendere l'immobile pignorato per mancanza di offerte valide, si procede al secondo incanto nel giorno fissato dall'avviso di vendita e con un prezzo base inferiore di 1/3 rispetto a quello precedente;
- tra un incanto e l'altro devono decorrere almeno 20 giorni;
- in caso di terzo incanto, il prezzo base sarà inferiore di 1/3 rispetto a quello del precedente incanto;
- se la procedura deriva dal mancato pagamento di imposte erariali (ossia dovute allo Stato), in caso di mancata vendita anche al terzo incanto, nei 10 giorni successivi Agenzia Entrate Riscossione può chiedere al giudice dell'esecuzione l'**assegnazione diretta dell'immobile allo Stato** per il prezzo base del terzo incanto. Questa eventualità è rimessa comunque alla discrezione dell'esattore che può anche decidere di non valersene. Ma se ciò avviene, la casa del contribuente passa automaticamente **in proprietà dello Stato**. Risultato: il debitore dovrà fare le valigie e andare via al più presto. In ogni caso, se il valore del terzo incanto è superiore rispetto al debito maturato dal contribuente, a quest'ultimo sarà dovuto il pagamento della differenza. Se però, dopo la terza asta, Agenzia Entrate Riscossione non chiede l'assegnazione della casa pignorata (in favore dello Stato), si procede al massimo ad un quarto incanto; ma se neanche in tale caso si presentano offerenti, il pignoramento si chiude e il debitore viene liberato.
- se la procedura invece deriva dal mancato pagamento di altre imposte non erariali, l'esattore deve dichiarare, entro 60 giorni dal terzo incanto, di voler procedere a un quarto incanto, per un prezzo base inferiore di 1/3 rispetto a quello dell'incanto precedente. Se anche tale ulteriore incanto ha esito negativo, il **pignoramento si chiude**.

**[2]** Art. 55 DPR 602/1973.

*Autore immagine: 123rf com*

© Riproduzione riservata - La Legge per Tutti Srl