



**LA LEGGE PER TUTTI**  
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

# **Pignoramento casa Agenzia Entrate: quante aste?**

Autore: Redazione | 01/08/2017



*Il pignoramento della casa da parte del fisco può prevedere al massimo quattro ribassi di asta.*

L'esecuzione immobiliare è da sempre lo spauracchio di chi ha debiti consistenti nei confronti del fisco. E anche se Agenzia Entrate Riscossione è soggetta a una

serie di limiti prima di procedere al **pignoramento della casa** ([Debiti con Agenzia Entrate Riscossione e pignoramento casa](#)), la paura di essere “sfrattati” per far posto a un eventuale aggiudicatario porta molti contribuenti a chiedere la rateazione. Quest’ultima misura consente infatti, dopo il pagamento della prima rata, di liberare l’immobile dall’esecuzione forzata: una boccata di ossigeno che, tuttavia, si deve accompagnare alla consapevolezza che, dopo 5 rate non versate, il fisco può tornare all’attacco. C’è poi la speranza che nessuno si mostri interessato ad acquistare l’immobile all’asta e che, quindi, il bene non si venda. E qui sorge il dubbio di molti contribuenti: **quante aste** si devono svolgere prima di liberare definitivamente la **casa** dal **pignoramento** di Agenzia Entrate Riscossione?

Nell’articolo [Pignoramento della casa: che succede se non si vende all’asta?](#), abbiamo visto che il privato può contare in una serie di espedienti per riprendere il possesso dell’immobile. Nel caso invece di riscossione esattoriale valgono regole differenti. Vediamo quindi in caso di **pignoramento della casa da parte di Agenzia Entrate Riscossione, quante sono le aste** che devono essere effettuate prima di chiudere la procedura.

La legge sulla riscossione esattoriale stabilisce che la **prima asta** va effettuata entro 200 giorni dal pignoramento e gli incanti successivi entro un intervallo minimo di 20 giorni. Se non vengono rispettate queste tempistiche il debitore può fare opposizione al pignoramento e “riprendersi” la casa. Il prezzo base è quello fissato dal catasto (molto più basso rispetto a quello di mercato; il che pone il rischio di una svalutazione del bene).

Se alla prima asta la casa pignorata non si vende per mancanza di offerenti, non prima di 20 giorni viene fissato un secondo incanto con una riduzione del prezzo base di 1/3 rispetto a quello precedente.

Se neanche alla seconda asta ci sono offerenti, viene fissato un terzo incanto. Anche in tale ipotesi il prezzo base sarà inferiore di 1/3 rispetto a quello del precedente incanto. Se neanche al terzo tentativo la casa viene venduta si aprono due diverse strade.

Se la procedura è originata dal mancato pagamento di **imposte erariali**, lo Stato può **prendersi la casa** (cosiddetta «assegnazione diretta del bene»). In pratica

l'immobile passa nella proprietà pubblica e l'eventuale differenza tra il debito e il valore del bene viene restituita al contribuente. Se però Agenzia Entrate Riscossione non esercita il diritto di chiedere l'assegnazione della casa pignorata (in favore dello Stato), si procede ad una **quarta asta**. Se neanche in tale ipotesi si presentano offerenti, il **pignoramento si chiude** e il debitore viene liberato. Quindi, volendo rispondere alla domanda da cui siamo partiti, nella peggiore delle ipotesi, **sono possibili quattro aste sulla casa pignorata**: se in nessuna di queste si presenta un offerente, la procedura si chiude e il debitore torna nella piena disponibilità del bene.

Viceversa, se la procedura deriva dal mancato pagamento di altre imposte non erariali, Agenzia Entrate Riscossione 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.

## **Note**

*Autore immagine: 123rf com*