

Equitalia interviene sui beni espropriati dopo il dl 112/08

Aste, sì al catastale

Valore triplo solo per il primo incanto

Regole di determinazione di valore dell'immobile all'asta

Prezzo di partenza	In caso di assenza di valore catastale	Terreni
Il prezzo base dell'incanto è pari all'importo stabilito a norma dell'articolo 52, comma 4, del Tur, moltiplicato per tre	Se non è possibile determinare il prezzo base secondo le disposizioni del comma 1, il concessionario richiede l'attribuzione della rendita catastale del bene stesso al competente ufficio del territorio	Per i terreni a destinazione edificatoria il prezzo è stabilito con perizia dell'ufficio del territorio

DI ANDREA SEPERSO

Beni pignorati, vale il primo incanto. Valore triplicato solo per gli immobili per i quali non è stata ancora eseguita la prima sessione d'asta. Per i beni esecutati e già offerti infruttuosamente al pubblico si terrà invece conto del valore catastale. La nuova regola è diretta a non svilire il valore dei beni in caso di infruttuosa vendita dell'immobile in sede di prima gara e di ulteriore riduzione del valore fino a due terzi nei successivi tentativi di alienazione. A questo punto si poneva però il dubbio circa la decorrenza dell'obbligo di applicare tale determinazione di valore considerato che la modifica deriva dall'articolo 83,

comma 24, del dl n. 112/2008, che ha rettificato l'articolo 79 del dpr n. 602/73 a partire dal 25 giugno 2008. La questione è stata risolta da Equitalia in una nota operativa inviata alle proprie emanazioni territoriali.

La regola vigente. In sede di esecuzione immobiliare il prezzo base dell'incanto è pari all'importo stabilito a norma dell'articolo 52, comma 4, del Testo unico dell'imposta di registro (dpr n. 131/86) moltiplicato per tre. Ovvero al triplo del valore catastale. Se non è possibile determinare il prezzo utilizzando tale metodo forfetario, il concessionario richiede l'attribuzione della rendita catastale del bene stesso al competente ufficio del territorio, che provvede entro 120 giorni.

La moltiplicazione per tre del valore catastale è stata inserita dall'articolo 83, comma 24, del dl n. 112/2008, che ha rettificato l'articolo 79 del dpr n. 602/73 con decorrenza 25 giugno 2008. Ciò comporta che la regola non può essere attribuita anche alle aste per le quali è stato già espletato infruttuosamente il primo incanto. Si consideri che i beni che sono stati già offerti al pubblico prima dell'entrata in vigore del dl n. 112/2008 sono stati valutati in base al mero valore catastale. In questo senso sarebbe illogico, in sede di secondo incanto, triplicare un valore che è stato già considerato elevato in prima battuta, non avendo quindi premesso l'alienazione del bene.

— riproduzione riservata —

