

*Ai gentili Clienti
Loro sedi*

CIRCOLARE INFORMATIVA N. 4/2017

OGGETTO: PIGNORAMENTI IMMOBILIARI: LE NOVITÀ DELLA MANOVRA CORRETTIVA

Premessa

È stato pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 95 del 24-4-2017 il D.L. 50/2017 rubricato “disposizioni urgenti in materia finanziaria e di iniziative a favore degli enti territoriali oltre che ulteriori interventi in favore delle zone colpite da eventi sismici e misure per lo sviluppo”.

NOTA BENE - Tra le diverse novità introdotte, alcune rilevanti, hanno riguardato le procedure di pignoramento immobiliare esperite dall’Agente della riscossione in presenza di debiti erariali al ricorrere di determinate condizioni che a breve andremo ad analizzare

Vediamo in via sintetica quelle che sono tutte le misure di natura esecutiva e cautelare che l’Agente della riscossione può intraprendere al perfezionarsi dell’inadempienza del debitore, ossia qualora dopo 60 giorni dalla notifica della cartella, non provveda al pagamento, non ottenga una rateizzazione o non è intervenuto un provvedimento di sospensione o annullamento del debito.

Per i debiti fino a mille euro non si procede alle azioni cautelari ed esecutive prima di 120 giorni dall’invio, mediante posta ordinaria, di una comunicazione contenente il dettaglio del debito.


Fermo amministrativo

Con la procedura di **fermo amministrativo** il debitore riceve la comunicazione di preavviso di fermo amministrativo con il quale viene messo a conoscenza che il mancato pagamento entro 30 giorni comporterà l’iscrizione al Pubblico registro automobilistico (PRA) del fermo sul veicolo corrispondente alla targa indicata nella comunicazione.

Per effetto del D.L. 69/2013 il fermo non viene iscritto se il debitore dimostra, entro i suddetti 30 giorni, che il veicolo è strumentale all’attività di impresa o della professione da lui esercitata.

La cancellazione del fermo può essere effettuata solo dopo aver saldato integralmente il debito e ottenuto dall’Agente della riscossione il provvedimento di revoca da presentare al

	<p>PRA, salvo che siamo intervenuti provvedimenti di sgravio o sospensione.</p> <p>Nel caso in cui il contribuente è ammesso a un piano di rateazione, con il pagamento della prima rata il debitore può ottenere la sospensione del provvedimento di fermo, al fine di poter circolare con il veicolo interessato. L'Agente della riscossione rilascerà, infatti, un documento contenente il proprio consenso all'annotazione della sospensione del fermo, che anche in questo caso il debitore dovrà presentare direttamente al PRA.</p>
<p>Iscrizione ipoteca</p>	<p>Un'ulteriore procedura di natura cautelare e quindi di garanzia del credito è rappresentata dall'iscrizione dell'ipoteca.</p> <p>L'ipoteca può essere iscritta, in presenza di debiti non inferiori a 20 mila euro, su uno o più immobili del debitore, per un importo pari al doppio del credito complessivo per cui Equitalia procede e previa comunicazione scritta con la quale si informa che il mancato pagamento delle somme dovute entro il termine di 30 giorni comporta l'iscrizione del vincolo presso i registri immobiliari; il D.L. 2 marzo 2012 n°16 ha appunto innalzato da 8 mila a 20 mila euro il valore del debito che consente a Equitalia di iscrivere ipoteca sugli immobili del debitore</p> <p>La cancellazione dell'ipoteca avviene a seguito del saldo integrale del debito.</p>
<p>Pignoramento immobiliare</p>	<p>Dopo l'iscrizione di ipoteca, se il debito rimane insoluto o non rateizzato oppure non è oggetto di provvedimento di sgravio o sospensione Equitalia potrà procedere al pignoramento e alla vendita dell'immobile; tuttavia la procedura di esecuzione forzata che si sostanzia della fase del pignoramento e della successiva vendita dell'immobile ha trovato un rafforzamento dei limiti di operatività per effetto del D.L. 69/2013, che ha ampliato le previsioni di tutela per il contribuente prevedendo:</p> <ul style="list-style-type: none"> • il divieto di pignoramento della prima e unica casa di abitazione in cui il debitore risiede anagraficamente, (con eccezione delle dimore di lusso A/8 e A/9); • la possibilità di pignoramento sugli altri immobili solo per debiti superiori a 120 mila euro, dopo 6 mesi dall'iscrizione di ipoteca. <p>In quest' ultimo caso, le disposizioni normative prevedono che il contribuente, con il consenso di Equitalia, possa vendere personalmente l'immobile pignorato o ipotecato entro i 5 giorni che precedono il primo incanto oppure, nel caso in cui lo stesso non vada a buon fine, entro il giorno precedente al secondo incanto.</p> <p>Il pignoramento può avere ad oggetto anche somme quali credito vantati dal debitore nei confronti di terzi oppure beni mobili.</p>

<p> Novità</p> <p>Pignoramenti immobiliari e novità della manovra correttiva</p>	<p>L'intervento della manovra correttiva ha riguardato proprio le procedure di pignoramento immobiliare esperibile alle condizioni di cui sopra secondo le disposizioni normative di cui all'art. 76 del D.P.R. 602/73. Il concessionario della riscossione non può procedere all'espropriazione immobiliare se il valore dei beni (e non più del singolo bene), diminuito delle passività ipotecarie aventi priorità sul credito per il quale si procede, è inferiore a 120.000 euro.</p> <p>In attesa di successivi chiarimenti di prassi si ritiene che resta ferma la non pignorabilità dell'immobile 1° casa; altresì dubbi permangono sulla determinazione della soglia dei 120.000 euro ossia se concorre a tale limite solo il valore degli immobili da pignorare oggetto di ipoteca o se lo stesso limite tenga conto di tutte le proprietà del contribuente.</p>
<p>Pignoramento presso terzi</p>	<p>Pignoramento presso terzi</p> <p>Il pignoramento presso terzi riguarda i crediti che il debitore ha verso terzi (per esempio il conto corrente, stipendio), oppure cose del debitore che sono in possesso di terzi.</p> <p>Con questa procedura si richiede a un terzo di versare direttamente a Equitalia quanto da lui dovuto al debitore di quest'ultima, che, a sua volta, è creditore del terzo.</p> <p>Pignoramento di stipendi e pensioni</p> <p>Se il pignoramento riguarda stipendi o pensioni o qualsiasi altra indennità derivante da rapporto di lavoro o di impiego, esistono per l'Agente della riscossione alcuni limiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • fino a 2.500 euro la quota pignorabile è un decimo; • tra 2.500 e 5.000 euro la quota pignorabile è un settimo; • sopra i 5.000 euro la quota pignorabile è un quinto. <p>Pignoramento conti correnti</p> <p>Il pignoramento può essere effettuato anche sulle somme depositate sul conto corrente, a esclusione dell'ultimo stipendio o pensione che resta sempre nella disponibilità del debitore.</p>

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Ronciglione 03/05/2017

**SERAFINELLI BANNETTA
E ASSOCIATI**