



Si può vendere un immobile con iscritta un'ipoteca o trascritto un pignoramento da parte dell'ex Equitalia?

Si, la risposta è senza dubbio positiva, purché si rispettino alcuni parametri previsti all'art.52 del D.P.R. 603/1972.

In sostanza, per poter vendere l'immobile bisognerà fare dei calcoli sulla rendita catastale con le dovute maggiorazioni e presentare un'istanza ben argomentata all'Agente della Riscossione per chiedere a quest'ultima il consenso alla vendita e la partecipazione di un loro funzionario al rogito notarile ovvero tramite consenso preventivo trasmesso anche al notaio.

Per fare ciò è però necessario rispettare alcune procedure; difatti, l'art. 52, co. 2 bis, del DPR n. 602/1973 prevede: *"Il debitore ha facoltà di procedere alla vendita del bene pignorato o ipotecato al valore determinato ai sensi degli articoli 68, 79 e 80, comma 2, lettera b), con il consenso dell'agente della riscossione, il quale interviene nell'atto di cessione e al quale è interamente versato il corrispettivo della vendita. L'eccedenza del corrispettivo rispetto al debito è rimborsata al debitore entro i dieci giorni lavorativi successivi all'incasso."*

Vi sono casi, anche molto frequenti, in cui il valore determinato con la rendita catastale ex art. 52 è di molto superiore al valore che possiamo ricavare dalla vendita dell'immobile (per intenderci al valore di mercato), ma allo stesso tempo il anche il debito iscritto è molto superiore al valore di vendita indicato all'Agente della Riscossione.

In ogni caso l'Agenzia delle Entrate Riscossione è tenuta obbligatoriamente a prestare il proprio consenso obbligatoriamente alla vendita qualora il prezzo di vendita dell'immobile ipotecato, come previsto dal citato art. 52, non sia inferiore a quello risultante dal reddito catastale dell'immobile, con l'aggiornamento del 5%, moltiplicato per 100 e, infine, moltiplicato ancora per 3; a questo prezzo l'Agenzia delle Entrate Riscossione è vincolata a concedere il proprio consenso alla vendita.

Il dato di partenza è quindi questo: il debitore può vendere l'immobile ipotecato **soltanto con il previo consenso dell'Agenzia delle Entrate Riscossione** la quale deve intervenire all'atto di vendita e alla quale l'acquirente deve versare l'intero corrispettivo della vendita; in caso poi di eccedenza del corrispettivo rispetto al debito, la differenza deve essere rimborsata al debitore entro i dieci giorni successivi all'incasso.

Accade però spesso che il prezzo calcolato con i suddetti parametri sia completamente fuori mercato, cosicché la vendita di fatto è impedita dall'impossibilità pratica di trovare un acquirente disposto a pagare quel prezzo per l'immobile. Anche in questa evenienza non è tutto perduto: secondo quanto previsto dall'art. 68 del DPR n. 602/1973, infatti, è possibile chiedere al giudice la nomina di uno stimatore che individui il corretto valore di mercato dell'immobile; e **al valore che risulterà da tale stima, auspicabilmente più basso di quello risultante dall'applicazione dei parametri previsti dall'art. 52 e in linea con i valori di mercato, sarà possibile vendere l'immobile essendo l'Agenzia delle Entrate Riscossione vincolata a prestare il suo consenso alla vendita ad un prezzo non inferiore a tale valore.** In conclusione, e come hai visto, è sicuramente possibile vendere l'immobile sul quale è stata iscritta ipoteca o trascritto un pignoramento, anche se ciò richiede il rispetto di alcune procedure che possono essere un pò complesse e richiedere l'assistenza di un professionista.