

DL Semplificazioni: la vendita diretta degli immobili privi di rendita

di [Gianfranco Antico](#)

Pubblicato il 29 Settembre 2022

Il **Decreto semplificazioni** consente al debitore, in seno alle procedure di **riscossione coattiva con pignoramento o ipoteca di beni**, di effettuare la **vendita diretta di immobili**, ove si tratti di immobili censibili nel catasto edilizio urbano **senza attribuzione di rendita catastale**, al **valore determinato da perizia** inoppugnabile, effettuata dall'Agenzia delle entrate.

Vediamo di fare il punto della questione, esaminando anche l'aspetto più rilevante dell'**espropriazione dell'unico immobile**.

Vendita diretta di immobili privi di rendita: la norma introdotta

L'art. 6 ter, introdotto in sede di conversione in L. n. 122/2022 del D.L. n. 73/2022, titolato "*Vendita diretta, su proposta del debitore, di immobili privi di rendita catastale*" - in vigore dal 20/8/2022, è intervenuto sull'art.52 del D.P.R. n. 602/1973, aggiungendo dopo il comma 2-quater, il comma 2-quinquies:

"Nel caso in cui il debitore intenda procedere direttamente, ai sensi del comma 2-bis, alla vendita di immobili censibili nel catasto edilizio urbano senza attribuzione di rendita catastale, quali fabbricati in corso di costruzione, fabbricati collabenti, fabbricati in corso di definizione, lastrici solari e aree urbane, il medesimo debitore può procedere, con il consenso dell'agente della riscossione, alla vendita del bene pignorato o ipotecato, al valore determinato, in deroga al comma 2-bis, da perizia inoppugnabile effettuata dall'Agenzia delle entrate in base agli accordi stipulati con lo stesso agente della riscossione ai sensi dell'articolo 64, comma 3-bis, del decreto legislativo 30 luglio 1999,



n. 300, e nei termini ivi stabiliti, su richiesta presentata dal debitore all'agente.

Il rimborso dei costi sostenuti per l'effettuazione della perizia è posto a carico del debitore ed è versato all'agente della riscossione unitamente al corrispettivo della vendita di cui al comma 2-bis, ovvero, in mancanza di vendita, entro il termine di novanta giorni dalla consegna della perizia.

Decorso tale termine in assenza di pagamento, l'agente della riscossione può procedere alla riscossione coattiva delle somme dovute unitamente alle spese esecutive di cui all'articolo 17, comma 3, lettera a), del decreto legislativo 13 aprile 1999, n. 112".

Dette disposizioni si applicano anche ai procedimenti in corso alla data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto.

Il procedimento di vendita

Il procedimento di vendita è disciplinato dall'[art. 52, del D.P.R. n. 602/73](#), che così recita:

1. La vendita dei beni pignorati è eff

Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento