



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Una casa che vale poco si può pignorare?

Autore: Redazione | 17/04/2017



Il pignoramento immobiliare, se svolto da un creditore privato, non ha limiti di importo; invece, il pignoramento immobiliare avviato dal Fisco (Agenzia delle Entrate) deve rispettare dei limiti.

Non esistono limiti da rispettare per avviare un **pignoramento sulla casa** del debitore: salvo alcune forme e garanzie imposte dal codice di procedura civile, la legge non prevede barriere al valore del credito o dell'immobile da mettere all'asta. Salvo che il creditore si chiami **Fisco**. Se, infatti, in linea generale, **una casa che vale poco si può pignorare**, non è così se, invece, ad avviare l'esecuzione forzata è l'Agente della riscossione.

Di tutti i paletti imposti al pignoramento della casa abbiamo già parlato nell'articolo [Quando il fisco può pignorare la casa](#). In questa sede, però, ci occuperemo in modo più specifico della possibilità di **pignorare una casa che vale poco**.

Qualora il pignoramento immobiliare sia avviato da un privato, questi ha solo l'obbligo di rispettare le procedure imposte dalla legge (legge che impone una distinta sequela di atti: notifica dell'atto di precetto e dell'atto di pignoramento a tutti i debitori e ai contitolari dell'immobile; deposito della documentazione ipocatastale in tribunale; nomina di un perito per la valutazione dell'immobile; vendita all'asta secondo le procedure decise dal giudice dell'esecuzione).

Non vi sono però vincoli al valore del credito azionabile o dell'immobile aggredibile. Il creditore è così libero di eseguire un pignoramento immobiliare anche per un credito di poche migliaia di euro (sebbene ne dovrà spendere molti di più in costi vivi). È altresì libero di scegliere il bene da aggredire secondo valutazioni di convenienza che lui solo può fare. Dunque, una casa che vale poco si può pignorare e, se il ricavato non è sufficiente a soddisfare il credito, potranno essere sottoposti ad esecuzione forzata anche altri beni del debitore.

A fronte di tale libertà per il creditore privato corrispondono invece una serie di limiti se il creditore è l'**Agenzia delle Entrate** o meglio, l'**Agente della riscossione** (che, dal 1° luglio 2017, sostituisce Equitalia). Quali sono questi limiti?

Innanzitutto il **valore del credito**: non si può pignorare la casa del debitore se il debito accumulato e scaduto è inferiore a **120mila euro**, fermo comunque il **divieto di pignoramento dell'abitazione principale di residenza**.

Il secondo limite è quello del valore dell'immobile da mettere all'asta: **si può pignorare una casa che vale poco?** La risposta è no se il valore dell'immobile è inferiore a 120mila euro e se il debitore non ha altri immobili. Se invece è titolare di altri immobili, la somma di questi non deve superare 120mila euro. In entrambi i casi il pignoramento è vietato.

Al contrario, il pignoramento è consentito se il debitore ha più immobili che valgono, sommati tra loro, più di 120mila euro oppure se è titolare di un solo immobile che vale più di 120mila euro.

In pratica, il pignoramento immobiliare è possibile solo se:

- il **debito** per cartelle scadute è superiore a 120mila euro;
- la **somma di tutti gli immobili** del debitore è superiore a 120mila euro. Quindi, se il debitore ha una sola casa che vale poco, ossia meno di 120mila euro, questa non può essere pignorata anche se non si tratta della prima casa di residenza.

Possono verificarsi quindi una serie di situazioni che cercheremo di esemplificare qui di seguito.

Debitore con un solo immobile

Se l'unico immobile del debitore è una civile abitazione, non di lusso (ossia non accatastata in A/8 e A/9) e il debitore vi ha fissato la propria residenza, esso non è mai pignorabile, a prescindere dal suo valore o dal debito accumulato. È il cosiddetto divieto di **pignoramento della prima casa** o, meglio, dell'**abitazione principale**.

Quindi, per esempio, se il contribuente ha un debito di 200mila euro e una casa che corrisponde ai predetti requisiti che vale 500mila euro, questa casa non può essergli pignorata, sempre che rimanga proprietario solo di tale immobile e non ne acquisti altri (anche per quote e/o per successione ereditaria) in un momento successivo.

Divieto di pignoramento non significa però anche divieto di **ipoteca**: questa potrà

essere iscritta anche se si tratta dell'unica casa, a condizione che il debito sia superiore a 20mila euro.

Se invece l'unico immobile del debitore non ha i requisiti predetti (ad esempio perché è a uso ufficio oppure si tratta di un terreno oppure il debitore ha la residenza in un altro luogo), esso può essere pignorato. Tuttavia, una casa che vale poco non può essere pignorata: come abbiamo detto, infatti, **l'immobile vale meno di 120mila euro** non può essere sottoposto ad esecuzione forzata.

Debitore con più di un immobile

Nel caso di debitore con più immobili non si applica più il divieto di pignoramento dell'abitazione principale (che, come abbiamo detto, è condizionato alla titolarità di una sola casa).

In questo caso il pignoramento è vietato solo se:

- la somma di tutte le cartelle esattoriali scadute è inferiore a 120mila euro;
- oppure se la somma del valore di tutti gli immobili posseduti dal debitore è inferiore a 120mila euro.

Per esempio, se il contribuente dovesse essere proprietario di due immobili di valore di 70mila euro l'uno e di 30mila euro l'altro, nonché di un terzo, per una quota minima, del valore di 10mila euro, il fisco non potrebbe mai pignorare nessuno di questi essendo il loro valore inferiore a 120mila euro.

Note

Autore immagine: 123rf com