



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Pignoramento prima casa, quando rivolgersi a un avvocato

Autore: Redazione | 03/10/2018



Esecuzione forzata esattoriale: quando può avvenire il pignoramento immobiliare.

Non sei riuscito a far fronte ai debiti. Dopo svariate intimazione di pagamento, ti è stato inviato un ultimo avviso: se non adempi entro 15 giorni il creditore agirà con

un pignoramento (lui ha parlato di “esecuzione forzata” ma è la stessa cosa). Non hai nulla di intestato se non una casa: l'appartamento dove vivi con la tua famiglia. Il conto corrente è in rosso e l'auto è di tua moglie (peraltro vale davvero poco). Non hai neanche i soldi per pagare l'avvocato, il che rende assai improbabile che tu possa difenderti. Vorresti lasciare le cose così come stanno anche perché hai sentito dire che la prima casa non si può pignorare. Ma non vuoi correre rischi: non puoi permetterti di andare in affitto o, peggio, di finire sotto i ponti. Tutto ciò ti porta così a chiedere in giro, magari ai tuoi amici che hanno attraversato lo stesso problema, **quando rivolgersi a un avvocato** in caso di **pignoramento della prima casa**. Se però hai trovato prima questa pagina, sei finito sul posto giusto: qui di seguito ti forniremo tutti i ragguagli di cui hai bisogno. Ti spiegheremo quando si rischia l'esecuzione forzata e distingueremo le ipotesi dei debiti dovuti nei confronti della banca, della finanziaria o di altri creditori privati da quelli invece accumulati a seguito della notifica di cartelle esattoriali (più comunemente note come cartelle di pagamento dell'Agenzia Entrate Riscossione).

Perché abbiamo pensato di fornire queste spiegazioni? Perché c'è la convinzione che la prima casa non sia mai pignorabile, cosa non affatto vera. Non solo infatti il limite dipende dal creditore, ma anche dall'accatastamento dell'immobile. Peraltro è anche vero che, in determinate condizioni, non si può pignorare neanche la seconda casa. Insomma, la materia è piuttosto articolata, ma non complicata. Ecco dunque tutti i chiarimenti che fanno al caso tuo.

Si può ipotecare la prima casa?

Iniziamo dall'ipoteca che, quasi sempre, è il gradino che anticipa il pignoramento. La brutta notizia è che la prima casa si può sempre ipotecare; la buona notizia però è che, anche con l'ipoteca, la proprietà non cambia e non è detto che essa implichi necessariamente l'esecuzione forzata. C'è gente che ha vissuto anni in immobili ipotecati. L'unica conseguenza è che, se si decide di vendere, l'acquirente “prende” anche l'ipoteca e può essere espropriato se il debitore non adempie all'obbligazione. L'ipoteca dura 20 anni: se il creditore non la rinnova, si cancella in automatico.

La prima casa si può ipotecare anche quando il creditore è l'**agente della riscossione**. Come vedremo a breve, infatti, quest'ultimo incontra limiti solo in fase di pignoramento.

Qual è il debito minimo per ipotecare la prima casa?

Se il creditore è una banca, questa accende ipoteca sulla casa all'atto della concessione del mutuo. Se non lo ha fatto prima, può iscrivere ipoteca anche in un momento successivo. Stesso discorso vale per qualsiasi altro creditore privato. Questi non incontrano limiti di importi minimi per agire. Il che significa che, in teoria, si può ipotecare una casa anche per un debito di poche migliaia di euro. L'ipoteca può raggiungere al massimo il doppio del valore del credito. Il giudice può però ridurre il pignoramento se ritiene vi sia eccessiva sproporzione tra il credito e il bene pignorato.

Diverso è il discorso se il credito deriva da cartelle esattoriali. L'esattore può ipotecare la prima casa (o qualsiasi altra) solo per debiti già scaduti superiori a 20mila euro. Il contribuente che supera tale importo può però pagare spontaneamente solo una piccola parte di esso in modo da scendere al di sotto del tetto e impedire l'ipoteca.

Si può pignorare la prima casa?

Se il creditore è un privato

Se il creditore è un soggetto privato (la banca, la finanziaria, un vicino che ha vinto una causa), il pignoramento della casa è sempre possibile senza limiti di importo, con o senza preventiva ipoteca.

Stante tale situazione, sarà bene consultarsi immediatamente con un avvocato. Sebbene l'inizio della procedura è piuttosto lungo e tortuoso (richiede il deposito di una serie di documenti e l'affidamento di una perizia, da parte del tribunale, sull'immobile pignorato), è comunque bene non ridursi all'ultimo momento. A cosa serve l'intervento dell'avvocato? Innanzitutto può controllare che la procedura si svolga nel rispetto delle regole processuali: anche un semplice errore di forma può invalidare tutto il procedimento e far cessare il pignoramento (bisognerà fare un ricorso, ossia una regolare causa a spese del debitore). In più il debitore, conoscendo i ribassi, potrebbe anche valutare la possibilità di trovare un accordo con il creditore, per una cifra che tenga conto del valore di possibile realizzo del

bene. Non in ultimo, gli stessi parenti stretti del debitore potrebbero partecipare all'asta e acquistare il bene pignorato evitando che lo stesso esca fuori dal patrimonio familiare.

Se il creditore è Agenzia Entrate Riscossione

Quando il debito deriva da cartelle esattoriali, le regole sono differenti. La **prima casa** non si può mai pignorare. Per "prima casa" però si intende l'**abitazione principale** ossia l'immobile ove il debitore ha residenza e dimora abitualmente. Affinché essa non sia pignorabile è necessario che:

- il debitore non abbia altri immobili di proprietà, neanche per semplici quote, a prescindere che siano terreni, uffici o abitazioni;
- la casa deve essere adibita a civile abitazione;
- la casa non deve essere accatastata nelle categorie A/9 e A/10. Queste due categorie sono quelle degli immobili di lusso: ville e castelli.

Quindi, se una persona ha due case di proprietà, l'esattore può pignorare tanto la prima quanto la seconda. Se ne ha una sola ma non vi vive, il pignoramento è possibile. Se ne ha una e, in un secondo momento, gliene arriva un'altra per donazione o successione, entrambi i beni possono essere aggrediti.

Anche in presenza di **due case**, però, non sempre il pignoramento dell'esattore è possibile. Difatti è comunque vietato il pignoramento immobiliare per cartelle di pagamento quando:

- il debito complessivo non supera **120mila euro**. Anche qui il contribuente può pagare spontaneamente una parte del debito accumulato per portarlo al di sotto del tetto e così impedire l'esecuzione forzata. In alternativa può anche chiedere la **rateazione** del debito: anch'essa blocca la procedura;
- la somma del valore di tutti gli immobili del debitore non è maggiore di 120mila euro: anche in questa ipotesi il pignoramento è vietato a prescindere dal numero di immobili di proprietà.

Quando chiamare l'avvocato in caso di

pignoramento della prima casa?

Alla luce di quanto detto, se una persona dovesse ricevere un atto di pignoramento della casa da parte dell'esattore (non è necessario alcun preavviso come invece per l'ipoteca che va annunciata almeno 30 giorni prima), può limitarsi, anche senza l'avvocato, a inviare un ricorso in autotutela spiegando che si tratta della prima casa, come tale impignorabile. Egli dovrà dimostrare che:

- non è proprietario di altri immobili (dato che si può recuperare da una visura immobiliare);
- la casa è adibita a civile abitazione e non è accatastata A/8 e A/9 (anche questi elementi risultano dalla visura);
- vi è residente (si può evincere da un certificato di residenza).

Anche senza l'intervento dell'avvocato, l'esattore non potrà procedere al pignoramento. Se però il ricorso (da spedire con raccomandata a.r. o pec) non dovesse sortire effetti, il legale dovrà impugnare il pignoramento con un ricorso al giudice.

Note

Autore immagine: 123rf com