



Casa ipotecata: 10 cose da sapere

Autore : Redazione

Data: 01/07/2019

Come evitare il pignoramento immobiliare: consigli per evitare che ti portino via la casa.

Ammetto che, prima di studiare legge, avevo grosse difficoltà a comprendere cosa fosse davvero un'**ipoteca**, come distinguerla dalla fideiussione e quali fossero i rapporti tra questi concetti e le aste giudiziarie che si svolgono nei tribunali. I libri hanno poi complicato quelle poche convinzioni certe che avevo. Solo la pratica mi ha



consentito di vedere le cose come stanno e di capire bene come funziona il pignoramento immobiliare. Sento per questo la necessità di darti qualche suggerimento in merito ai passaggi pratici di questa procedura e, soprattutto, voglio spiegarti come evitare che i creditori ti portino via la casa. Cercherò di essere semplice, proprio come se parlassi a me stesso 40 anni fa. Ecco allora **10 cose da sapere sulla casa ipotecata**.

Che cos'è un'ipoteca sulla casa?

Immagina di marchiare a fuoco una mucca, in modo che, ovunque questa vada o chiunque la rubi, tu possa sempre riconoscerla e riprendertela. L'**ipoteca** funziona pressappoco così: è una sorta di marchio che qualsiasi creditore può iscrivere su uno o più immobili del debitore in modo da poterli pignorare anche nel caso in cui questi dovessero essere ceduti a terzi (donati o venduti).

Il creditore non deve farsi autorizzare da un giudice per **iscrivere ipoteca**: gli basta andare alla conservatoria dei registri immobiliari e produrre un documento ufficiale (cosiddetto «[titolo esecutivo](#)») da cui risulti il proprio diritto (ad esempio una sentenza, un contratto di mutuo, un decreto ingiuntivo, un assegno o una cambiale scaduti).

Non è possibile iscrivere ipoteca sulla base di una semplice fattura o di un contratto, salvo si tratti di **contratto di mutuo** firmato davanti al notaio (si pensi al mutuo sulla casa).

Facciamo un esempio. Immagina di aver perso una causa e di essere stato condannato dal giudice a pagare 100mila euro al tuo avversario. Questi, temendo che tu possa spogliarti dei tuoi beni per sottrarli al pignoramento, iscrive subito ipoteca sulla tua casa. In questo modo, se anche tu dovessi cedere l'immobile (ad esempio a tuo figlio), questo sarebbe comunque pignorabile.

Un secondo esempio di ipoteca è quello che la legge garantisce in favore della banca quando offre un mutuo per l'acquisto di una casa (cosiddetto **mutuo ipotecario**). In tal caso, l'ipoteca resta fino all'estinzione del debito.

Più creditori possono iscrivere ipoteca sullo stesso bene. In tale ipotesi, le ipoteche vengono distinte per gradi: si avrà l'**ipoteca di primo grado** a favore di chi per primo l'ha iscritta; poi ci sarà quella di secondo grado e così via. In caso di pignoramento, a soddisfarsi sul ricavato della vendita forzata è innanzitutto il creditore con ipoteca di primo grado. Se dovessero avanzare dei soldi andranno al titolare dell'ipoteca di secondo grado e via dicendo.



L'ipoteca ha efficacia per 20 anni, ma può sempre essere rinnovata un numero illimitato di volte. L'ipoteca acquista lo stesso grado precedente se viene rinnovata prima della scadenza del ventennio, altrimenti prende l'ultimo grado disponibile. Ad esempio, se la banca dimentica di rinnovare l'ipoteca di primo grado e c'è già un creditore con un'ipoteca di secondo grado, quest'ultimo acquista l'ipoteca di primo grado e la banca, nel momento in cui la rinnova, l'avrà di secondo grado.

Chi è proprietario della casa ipotecata?

Da quanto appena detto, l'ipoteca è solo una forma di garanzia. Null'altro. La proprietà resta, quindi, in capo a chi ha acquistato l'immobile.

Anche se di solito l'ipoteca è l'anticamera del pignoramento, essa non lo presuppone necessariamente. Si pensi al caso di un prestito garantito da ipoteca: finché il debitore paga regolarmente, l'ipoteca resta senza che il creditore possa agire con il pignoramento.

Ben potrebbe avvenire che un immobile resti a lungo ipotecato senza essere pignorato. Succede, ad esempio, assai spesso per le **cartelle esattoriali**. Difatti, nei confronti dell'agente della riscossione esattoriale, il debito minimo per poter iscrivere ipoteca è di 20mila euro mentre, per poter avviare il pignoramento, è necessario superare la soglia di 120mila euro. Il che significa che in tutti i casi in cui la morosità va da 20mila a 119,999 mila euro, resta solo l'ipoteca senza possibilità di pignoramento (questo però non toglie che un altro creditore, ad esempio la banca, avvii il pignoramento).

Come faccio a sapere che la casa è stata ipotecata?

Il debitore non deve essere per forza a conoscenza che la propria casa è stata ipotecata. Difatti, non sono previste comunicazioni preventive o successive. Questi però può comunque verificare l'iscrizione di un'ipoteca effettuando una verifica all'ufficio del territorio presso l'Agenzia delle Entrate. La ricerca può essere eseguita da chiunque. Qualsiasi persona cioè può **sapere se un immobile, anche se appartenente a terzi, è ipotecato** (si pensi a un interessato all'acquisto che vuol prima accertarsi che il bene non sia gravato da pesi o pignoramenti).

Come faccio a sapere che la casa ipotecata è stata pignorata?



Prima dell'avvio del pignoramento, il creditore deve notificare al debitore due atti: il primo è il **precetto** (un'intimazione a pagare entro 10 giorni consegnata dall'ufficiale giudiziario); la seconda è il **pignoramento immobiliare** vero e proprio.

Dopo quante rate non pagate la banca può pignorare l'immobile?

La banca può **pignorare la casa** anche dopo due rate non pagate. La revoca integrale del mutuo avviene però dopo l'omesso versamento di **18 rate** anche se non consecutive.

Difatti, una cosa è il pignoramento per la morosità, un'altra è invece la revoca del mutuo e la decadenza dalla rateazione.

Già dalla seconda rata non pagata scatta poi la segnalazione alla **Centrale Rischi** e alle società come la Crif che valutano il "credito bancario" dei cittadini. Prima di ciò, tuttavia, il debitore deve essere stato avvertito con raccomandata a/r o pec. Inoltre, la segnalazione è possibile solo in caso di una concreta difficoltà ad adempiere e non solo per una difficoltà transitoria e facilmente superabile (ad esempio nel caso di pagamento dello stipendio con qualche giorno di ritardo).

Leggi sul punto [Pignoramento per mutuo](#) e [Casa pignorata: 10 cose da sapere](#).

Se c'è l'ipoteca della banca nessuno può pignorare la casa?

Spesso si crede che, se la casa è ipotecata dalla banca, è sostanzialmente al sicuro da altri creditori e da pignoramenti. In teoria non è così, in pratica invece è vero. Difatti, nulla toglie che, pur in presenza di un creditore con un'ipoteca di primo grado, un altro avvii l'esecuzione forzata. Tuttavia, quest'ultimo verrebbe soddisfatto per secondo, dopo che i soldi cioè ricavati dall'asta sono andati a coprire il credito della banca. È chiaro quindi che se il residuo del mutuo è di elevato importo, il creditore precedente non prenderà nulla (pur avendo sostenuto le spese legali del pignoramento). Viceversa, se le rate rimanenti sono poche, per cui il credito della banca è ridotto, il secondo creditore potrà vedere soddisfatte le proprie ragioni.

La prima casa non si può pignorare?

Si tratta di un luogo comune. Solo l'agente della riscossione esattoriale non può



pignorare la casa. Anche qui peraltro bisogna precisare che non si tratta di «prima casa», ma di «unica casa». Difatti, per far scattare il divieto è necessario che il debitore non abbia altri beni immobili intestati e che l'unico sia adibito a civile abitazione e non di lusso (A/8 o A/9).

Invece, per tutti gli altri creditori privati, come la banca, il **divieto di pignoramento della prima casa** non vale.

Anche se iscrivi sulla casa un **fondo patrimoniale** non la tuteli più: ormai la giurisprudenza ritiene che il fondo salvi solo da obbligazioni di natura voluttuaria o speculativa (ad esempio la spesa per un'auto di lusso o un viaggio di piacere).

Leggi [Come evitare pignoramento prima casa](#).

Si può sfrattare il debitore se ci sono invalidi o bambini?

Non esiste alcuna norma che impedisca di pignorare una casa in presenza di minorenni o di persone con handicap. Tuttavia, le nuove norme consentono al debitore - a prescindere dalle condizioni di età o fisiche - di rimanere nella casa pignorata fino a quando questa non viene venduta all'asta.

Se intesto la casa a mio figlio evito il pignoramento?

Una volta iscritta l'ipoteca, la cessione della casa a un'altra persona non ha alcun valore, perché il bene può essere ugualmente pignorato. Ne abbiamo già parlato in apertura.

Anche se l'ipoteca non è stata iscritta, comunque, il creditore può agire con una **revocatoria** entro 5 anni, revocatoria che è più facile in caso di donazione che di vendita.

Leggi [Pignoramento casa: come difendersi](#)

Se, invece, il pignoramento è già in corso, se vendi la casa commetti un reato.

Se la casa non si vende all'asta che succede?

Se il giudice ritiene che gli eccessi di ribasso non consentano, in caso di vendita all'asta, di soddisfare le ragioni del creditore, può chiudere la procedura esecutiva per sempre.



Si tratta di una valutazione che fa il giudice caso per caso, tenendo conto degli interessi del creditore (che mira a realizzare quanto più utile possibile) e del debitore (che mira invece a non perdere la casa per un controvalore irrisorio senza peraltro liberarsi completamente dal debito). Non sempre i giudici concedono la liberazione dell'immobile a fronte pure di un enorme ribasso del prezzo di vendita. Di solito, è necessario scendere ad almeno un terzo del valore della casa rispetto alla perizia eseguita dal consulente.

Leggi [Come bloccare un pignoramento immobiliare](#).

Note:

[1] Cass. sent. n. 27968/19 del 26.06.2019.

[2] Art. 844 cod. civ.