



**LA LEGGE PER TUTTI**  
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

# Pignoramento su immobile ipotecato dalla banca

Autore: Redazione | 02/07/2019



***Pignoramento immobiliare: se la banca ha iscritto un'ipoteca di primo grado, gli altri creditori possono iscrivere un'altra ipoteca e mettere all'asta la casa del debitore?***

Chi ha debiti teme sempre che i creditori possano portargli via la casa. Non c'è da

meravigliarsi: si tratta del bene su cui si concentrano i maggiori sacrifici economici di una famiglia (spesso quelli di generazioni), difficilmente sostituibile con un altro. Di qui, una serie di espedienti per sottrarre la casa ai pignoramenti. Ad esempio, c'è chi crea un fondo patrimoniale all'interno del quale inserire l'abitazione, chi la intesta ai figli, chi alla moglie in separazione dei beni. Qualcuno ricorre al vecchio trucco della cambiale. Ecco di che si tratta. Il proprietario dell'immobile rilascia un titolo di credito (appunto una cambiale o un assegno) a un parente o un amico, simulando con questi un debito non pagato. In forza di tale credito, il possessore del titolo iscrive un'ipoteca sulla casa del finto debitore. La presenza di tale iscrizione dovrebbe servire da disincentivo, nei confronti di altri creditori, ad avviare procedure esecutive.

Proprio questo espediente fa spesso ritenere impossibile il **pignoramento su immobile ipotecato dalla banca**. C'è la convinzione infatti che, una volta iscritta l'ipoteca a favore di un istituto di credito (ad esempio, per via di un mutuo ipotecario), la casa non possa essere più messa all'asta da altri creditori e sia sostanzialmente al sicuro da qualsiasi esecuzione forzata. Ma è davvero così?

L'affermazione secondo cui non c'è alcuna possibilità di **pignoramento sulla casa ipoteca dalla banca** ha un fondo di verità, anche se giuridicamente non è corretta. In questo articolo, ti spiegheremo come stanno esattamente le cose e quando devi davvero temere un'aggressione da parte dei creditori. Ma procediamo con ordine.

## A che serve l'ipoteca?

Prima di leggere il seguito di questo articolo, se vuoi saperne di più sull'ipoteca, sui suoi effetti e su come salvare la tua casa dal rischio di pignoramento, ti consiglio di consultare la nostra guida dal titolo [Casa ipotecata: 10 cose da sapere](#). Se, però, vuoi andare al sodo della questione e sapere se **i creditori possono pignorare un immobile ipotecato dalla banca**, ecco la sintesi dei concetti chiave necessari a risolvere il tuo dubbio legale.

L'ipoteca non è, come molti credono, l'anticamera del pignoramento, né tantomeno una forma di espropriazione. Anche se le due misure vanno spesso di pari passo, ben può essere che venga iscritta ipoteca su una casa senza mai avviare il pignoramento, così com'è assolutamente possibile avviare un pignoramento senza prima iscrivere ipoteca.

L'ipoteca è solo una «garanzia»: il creditore – munito di una sentenza, un decreto ingiuntivo non opposto, un assegno o una cambiale non pagati, un contratto di mutuo firmato dal notaio – può iscriverla su uno o più immobili del debitore al fine di tutelarsi nel caso in cui il bene venga intestato a terzi (verosimilmente per frodare le ragioni del creditore). Infatti, la presenza dell'ipoteca consente al creditore di pignorare ugualmente l'abitazione ipotecata, nonostante il trasferimento di proprietà in capo a un soggetto estraneo al debito.

Proprio per questo si dice che «l'ipoteca segue il bene»: chiunque ne diventi titolare, “eredita” anche l'ipoteca. Con la conseguenza che se l'iniziale debitore non paga ciò che deve al creditore ipotecario, quest'ultimo può aggredire l'immobile ipotecato in capo a chiunque sia stato ceduto.

## Cosa sono i gradi dell'ipoteca

Il secondo meccanismo che devi conoscere per sapere se l'**immobile ipotecato dalla banca può essere pignorato** è quello relativo ai cosiddetti «gradi dell'ipoteca».

Sullo stesso bene possono gravare anche più ipoteche. Ad esempio, se un soggetto deve dei soldi a più persone, ciascuna di queste può iscrivere un'autonoma ipoteca sulla sua unica casa.

A questo punto vale la regola del “chi prima arriva meglio alloggia”. Difatti, il creditore che per primo iscrive ipoteca ottiene quella che si dice «**ipoteca di primo grado**»: questa gli dà il diritto di soddisfarsi per primo, in caso di vendita forzata dell'immobile, sul ricavato dell'aggiudicazione all'asta. In pratica, il prezzo serve innanzitutto a coprire le sue ragioni per intero. Solo l'eventuale residuo può andare agli altri creditori.

Il creditore che iscrive ipoteca per secondo ottiene una **ipoteca di secondo grado**. A lui spetta solo l'eventuale residuo del prezzo di aggiudicazione avanzato dopo il soddisfacimento del creditore con ipoteca di primo grado.

Ad esempio, immaginiamo una persona che debba restituire 200mila euro a una persona titolare di ipoteca di primo grado sulla sua casa, ed altri 150mila a un'altra persona titolare di ipoteca di secondo grado. I creditori pignorano e mettono in vendita l'immobile che viene aggiudicato all'asta al prezzo di 300mila euro. Di

questi 300mila euro, i primi 200 vanno tutti a soddisfare il creditore con l'ipoteca di primo grado mentre i residui 100 andranno a soddisfare il creditore con ipoteca di secondo grado (il quale resterà creditore di altri 50mila euro). Eventuali ulteriori creditori (ad esempio con ipoteca di terzo o quarto grado) resteranno insoddisfatti.

Quindi, il grado dell'ipoteca serve a stabilire la priorità nell'assegnazione della somma ricavata dalla vendita forzata.

## **È possibile il pignoramento su immobile ipotecato dalla banca?**

Nel momento in cui concede un **mutuo fondiario**, la banca può iscrivere un'ipoteca sulla casa acquistata coi soldi del finanziamento. Si tratta di un potere che le riconosce la legge. Di conseguenza si tratta di una **ipoteca di primo grado**.

Come detto, è ben possibile che, sullo stesso immobile, vengano **iscritte altre ipoteche**: ad esempio, un'ipoteca di secondo grado, di terzo, di quarto, ecc.

Nulla esclude che, regolarmente pagato il creditore con ipoteca di primo grado e non avendo questi alcun interesse ad avviare un pignoramento sull'immobile ipotecato, lo attivino invece gli altri creditori, quelli con l'ipoteca di grado inferiore. Ma a che pro? Ovviamente, nella speranza di potersi soddisfare sul ricavato della vendita, ben sapendo tuttavia che **il prezzo di aggiudicazione andrà a soddisfare innanzitutto il credito residuo della banca**. In buona sostanza, l'eventuale ricavato dall'asta giudiziaria servirà ad estinguere la parte rimanente del mutuo e solo l'eccedenza a realizzare le ragioni degli altri creditori.

Dunque, è certamente **possibile un pignoramento su una casa pignorata dalla banca**, ma il creditore procedente (quello cioè che avvia l'esecuzione forzata) non sempre avrà la certezza di ottenere un beneficio da ciò. Lo avrà solo se le rate residue del mutuo sono inferiori al prezzo di possibile realizzo dell'immobile (in quanto il credito residuo della banca è minimo). Ad esempio, se il proprietario della casa deve versare solo 10 rate alla banca, per un valore complessivo di 12mila euro, tutta la parte eccedente del prezzo di aggiudicazione dell'asta andrà al creditore con ipoteca di secondo grado: questi dunque, nonostante il previo soddisfacimento del creditore con ipoteca di primo grado, ha

comunque soddisfatto il proprio diritto.

Viceversa, se il **pagamento del mutuo** è solo all'inizio, il credito della banca è ancora di valore elevato: sicché è verosimile che il ricavato dall'esecuzione forzata servirà a malapena a soddisfare l'istituto di credito con ipoteca di primo grado. A quel punto, il creditore con ipoteca di secondo grado avrà solo sostenuto le spese legali del pignoramento senza ricavarne alcun vantaggio.

Dunque, se anche l'**immobile ipotecato dalla banca** può essere pignorato, la presenza di un'ipoteca di primo grado potrebbe costituire un forte disincentivo per gli altri creditori, a meno che il debito con l'istituto di credito sia stato quasi integralmente saldato.

## **Si può iscrivere un'ipoteca a favore di un amico o un parente?**

Ecco che ritorna il vecchio trucco della cambiale rilasciata a un parente o a un amico (trucco da considerarsi comunque illegale in quanto in frode ai creditori). Se però è stata già iscritta, oltre all'ipoteca della banca, l'ipoteca di un altro creditore, l'espedito non ha alcun senso poiché essa consentirà di accendere solo un'ipoteca con un grado inferiore rispetto a quello degli altri creditori e non servirà, quindi, a disincentivarli.