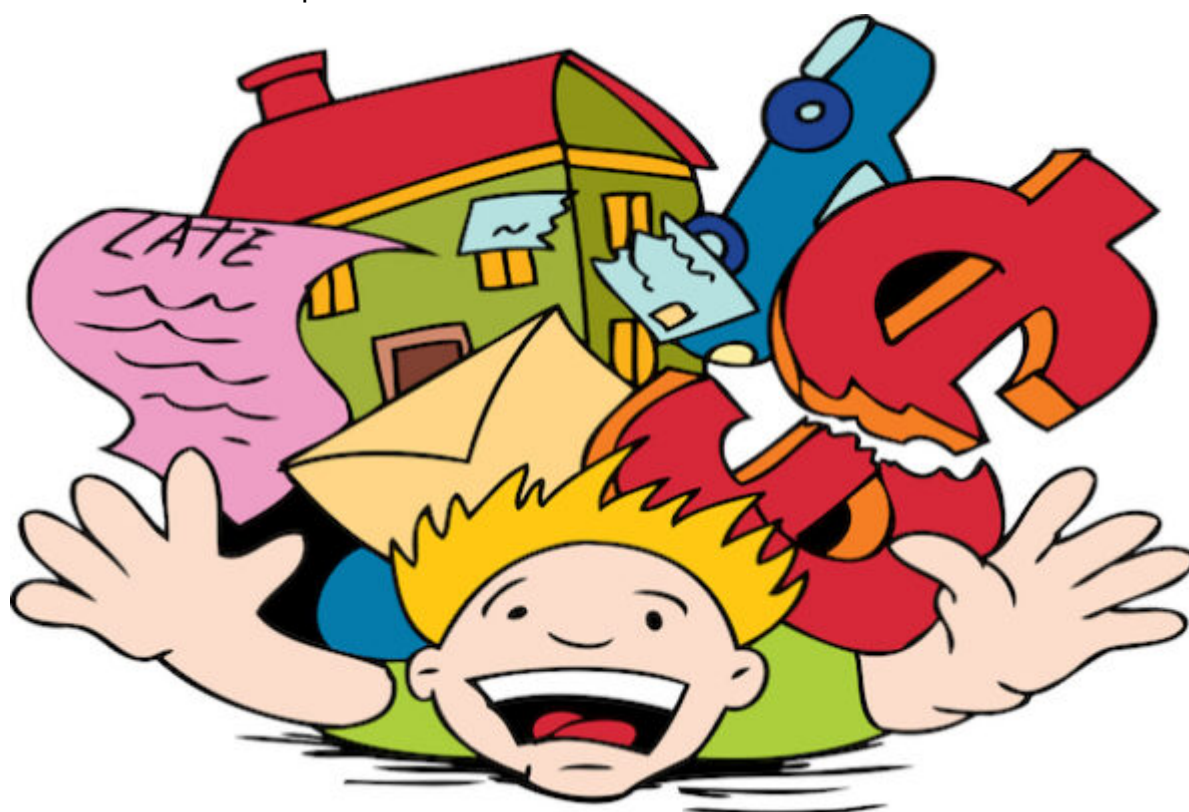




LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Possono pignorare la casa per un piccolo debito?

Autore: Redazione | 10/11/2020



Importo minimo del debito per poter mettere all'asta la casa.

Un lettore ci chiede se **possono pignorare la casa per un piccolo debito**. La domanda, nella sua formulazione generica, non consente di capire chi sia il creditore né la natura del credito. Da questi dati, infatti, dipende la risposta.

Tuttavia, per fare una ricognizione generale dell'istituto del **pignoramento della casa**, analizzeremo ogni possibile ipotesi. All'esito di questa analisi, vedremo se e quando **si può pignorare la casa per un piccolo debito**.

Chi può pignorare la casa?

Qualsiasi creditore può **pignorare la casa**. Può trattarsi quindi della banca, della finanziaria, del condominio a cui non siano state pagate le spese ordinarie o straordinarie, dell'ex moglie che non ha ricevuto l'assegno di mantenimento, dell'Agenzia delle Entrate, dell'Esattore, di qualsiasi altro soggetto pubblico o privato.

L'unico limite al pignoramento della casa è stato previsto per **Agenzia Entrate Riscossione** e per qualsiasi altra società di riscossione privata. Questi soggetti non possono pignorare la cosiddetta "**prima casa**". In realtà, il termine è quanto mai infelice. Il divieto di pignoramento infatti riguarda «**l'unica casa**», ipotesi che si verifica quando il debitore non ha altri immobili in cui vivere.

In particolare, il **divieto di pignoramento della prima casa** presuppone le seguenti condizioni:

- il debitore non deve avere altri immobili di proprietà, neanche per semplici quote (ad esempio, un terzo);
- l'immobile in questione deve essere classificato come civile abitazione e non di lusso (categorie catastali A/1 A/8 e A/9);
- il debitore deve aver fissato la propria residenza nell'immobile in questione.

Se sussistono tutte e tre le condizioni appena viste, l'Esattore non può pignorare la casa neanche per un debito di grosse dimensioni e non solo per uno piccolo.

Quando il Fisco può pignorare la casa?

Ulteriori regole speciali, oltre a quella già vista, sono previste per il pignoramento della casa da parte del Fisco o, meglio, dell'Agente per la riscossione esattoriale (che, per i crediti erariali, è **Agenzia Entrate Riscossione**).

Qui, la legge prevede che:

- la casa può essere ipotecata solo per debiti superiori a 20mila euro e, successivamente, può essere **pignorata solo se il debito sale ad almeno 120mila euro**;
- la casa può essere pignorata solo se la somma del valore di tutti gli immobili di proprietà del debitore supera **120mila euro**;
- la casa può essere pignorata a condizione che, 30 giorni prima dell'ipoteca, il debitore riceva un **preavviso di ipoteca** e, dopodiché, una seconda comunicazione che lo informi dell'iscrizione della stessa (quest'ultimo requisito, non previsto dalla legge, è stato indicato dalla Cassazione).

Alla luce di ciò, è possibile concludere che, **quando si tratta del mancato pagamento di cartelle esattoriali, non è possibile pignorare la casa per un piccolo debito.**

Si può pignorare la casa per un piccolo debito?

Pignorare la casa per un piccolo debito è, invece, sempre possibile quando il creditore è un soggetto privato, come il condominio, la banca, una finanziaria, la controparte di una causa, l'ex moglie, ecc.

Viceversa, come abbiamo visto sopra, il pignoramento della casa da parte dell'Agente della Riscossione non è mai possibile per piccoli debiti. Qui, infatti, l'ammontare delle cartelle non riscosse deve essere pari o superiore a 120mila euro.

Il punto però non è se, in astratto, si può pignorare la casa per piccoli debiti ma se davvero convenga farlo. Difatti, l'esecuzione forzata immobiliare, seppure è tra tutte le forme di esecuzione forzata quella più efficace - ponendo il debitore dinanzi alla necessità di pagare gli importi dovuti pur di non essere sfrattato - è anche quella più **lunga e costosa**. In più, a differenza del pignoramento di altri beni (come il conto corrente o lo stipendio) non offre garanzie certe di risultato. L'immobile pignorato, infatti, potrebbe non essere venduto dal tribunale pur a fronte di numerosi tentativi e di ribassi sulla base d'asta.

In questi casi, la legge prevede che, quando il valore di presumibile realizzo della vendita forzata scende così tanto da non soddisfare le aspettative dei creditori, il

giudice può disporre la chiusura della procedura. In buona sostanza, il pignoramento cessa definitivamente e il creditore deve rassegnarsi all'idea di aver perso la possibilità di agire contro l'immobile del debitore.

Note

Autore immagine it.depositphotos.com