



Il Focus

Pignoramento immobili: i casi

n. 35 del 8 giugno 2016

a cura di Studio Associato Bortolazzi & Borghesani partner BHR Group

BHR Group
Via Antonio Canova, 7
37050 – Oppeano (VR)

Telefono +39 045/8538155
Fax +39 045/7130963
eMail info@bhrgroup.net

A quanto deve ammontare il debito perché il creditore possa procedere e i diversi vincoli a seconda che si tratti di creditori privati, Equitalia o banche.

CREDITORE PRIVATO

In caso di pignoramento immobiliare esistono alcune regole che vincolano l'azione di Equitalia all'ammontare dell'importo del debito fiscale. Diversamente per gli altri soggetti che esercitano l'attività di riscossione non vi sono limiti minimi al credito azionabile con l'esecuzione forzata, ovvero possono procedere al pignoramento della casa o di qualsiasi altro immobile per qualsiasi importo. Qualora il creditore sia una banca, il nuovo decreto Banche ha introdotto alcune novità in tema di pignoramento. Vediamo quali sono i vincoli imposti alle diverse tipologie di creditori

Per quanto riguarda i creditori privati, il debitore è chiamato a rispondere dei debiti contratti con tutto il suo patrimonio, presente e futuro. Per il pignoramento presso terzi, che riguarda i crediti che il debitore ha verso terzi (per esempio il conto corrente, stipendio), oppure cose del debitore che sono in possesso di terzi, il creditore può agire legittimamente anche per importi minimi. È poi il creditore a valutare se tale procedura ha o meno una convenienza economica, sulla base dell'ammontare del debito.

Se il debitore ritiene che i beni pignorati superino di molto il valore del debito, è possibile presentare al giudice dell'esecuzione un'istanza di riduzione del pignoramento in qualsiasi fase della procedura esecutiva, purché il bene non sia stato venduto. Nel caso in cui la richiesta di riduzione venga accolta, qualora ritenga che l'espropriazione sia stata eccessiva per dolo o colpa, il giudice può decidere di condannare il creditore al risarcimento del danno per responsabilità aggravata.

Anche per i soggetti privati esistono alcune regole che limitano la pignorabilità dei beni immobili. Non sono pignorabili da soggetti privati i seguenti beni immobili:

- inseriti nel fondo patrimoniale, costituito dai coniugi sui beni destinati ai bisogni della famiglia, a patto però che il debito sia stato contratto per scopi estranei ai bisogni della famiglia;
- di interesse artistico o storico che appartengono allo Stato o ad altro ente o istituto pubblico;
- destinati a sede di uffici pubblici o comunque ad un pubblico servizio;
- per i quali sia stata concessa immunità territoriale;
- edifici destinati all'esercizio pubblico del culto cattolico, anche se appartengono a privati; oggetto di sequestro antimafia disposto dal giudice penale.

EQUITALIA

Maggiori limiti vengono posti alla possibilità di pignorare un immobile qualora la riscossione del debito venga affidata ad Equitalia:

- prima del pignoramento è necessario che venga iscritta l'ipoteca;
- l'ipoteca può essere iscritta solo se il debito è superiore a 20.000 euro;
- il pignoramento può essere avviato solo se il debito è superiore a 120.000 euro;

è vietato il pignoramento sulla prima casa, a patto che si tratti dell'unica casa" del debitore. In sostanza perché valga il principio dell'impignorabilità della prima casa è necessario che il debitore non sia in possesso di alcun altro immobile, indipendentemente dall'uso, dalla destinazione e dall'accatastamento. Anche chi acquisti una minima quota in un altro immobile rende pignorabile la "prima casa".

BANCHE

Con l'approvazione del cosiddetto decreto Banche, se in fase di stipula di un mutuo il cliente firma la "clausola di inadempimento", che ricordiamo essere facoltativa, in caso di mancato pagamento di 18 rate del mutuo, anche non consecutive, la banca può procedere alla vendita dell'immobile, senza bisogno di un processo esecutivo, di un giudice e di un'asta pubblica. Più in dettaglio la norma prevede che si configuri l'inadempimento:

- quando il mancato pagamento si protrae per oltre sei mesi dalla scadenza di almeno tre rate, anche non consecutive, nel caso di obbligo di rimborso a rate mensili;
- o per oltre sei mesi dalla scadenza anche di una sola rata, quando il debitore è tenuto al rimborso rateale secondo termini di scadenza superiori al periodo mensile;

ovvero, per oltre sei mesi, quando non è prevista la restituzione mediante pagamenti da effettuarsi in via rateale, dalla scadenza del rimborso previsto nel contratto di finanziamento.

A seguito della vendita della casa da parte della banca:

- se dalla vendita si ottiene un ricavo inferiore al valore dell'immobile, il mutuatario sarà comunque libero dai debiti con l'istituto di credito;

se si ottiene un ricavo maggiore, la banca dovrà versare la differenza al debitore.

In ogni caso il trasferimento della proprietà alla banca non potrà essere effettuato in merito agli immobili adibiti ad abitazione principale del proprietario, del coniuge o di suoi parenti e affini entro il terzo grado.

Da precisare inoltre che si tratta di una direttiva non retroattiva che, pertanto, potrà essere applicata solo ai nuovi contratti di mutuo con ipoteca sull'immobile a garanzia oppure finalizzati all'acquisto del diritto di proprietà su un immobile. Nel caso in cui il contratto di mutuo non preveda la clausola di inadempimento restano valide le regole in vigore fino ad oggi:

- vendita all'asta della casa in caso di non pagamento di 7 rate;
- in caso di ricavo inferiore, il mutuatario sarà ancora debitore della banca.

