

Il debitore può **vendere l'abitazione** autonomamente entro una certa data in cambio di un **forte sconto**. La soluzione è sicuramente **più conveniente** perché consente di chiedere ancora **un mutuo**

Pignoramenti, il 'fai da te' conviene Come evitare l'ufficiale giudiziario

Cos'è

È un atto emesso da un ufficiale giudiziario ai danni di un debitore che **non ha onorato i propri impegni con i creditori**. Questi ultimi possono essere delle banche o delle finanziarie (per un mutuo o un prestito non rimborsato), ma anche creditori privati o il fisco, cioè **Equitalia**, per tasse non versate

Come funziona

Il pignoramento consiste nel **sequestro di un qualsiasi bene di proprietà del debitore**, in modo da utilizzarlo come garanzia delle somme di denaro non pagate. Il sequestro può riguardare anche una casa o un immobile. In questo caso, si ha un **pignoramento immobiliare**

Prima casa libera dal fisco

Dallo scorso anno, **Equitalia non può più pignorare la prima casa** del contribuente che non ha pagato le tasse. Per risultare impignorabile, la casa deve però avere tre requisiti: essere la residenza del debitore, non essere classificata come abitazione di lusso ed essere l'unico immobile di sua proprietà

Le regole per le seconde case

Per gli immobili diversi dalla prima casa, Equitalia può procedere al pignoramento soltanto se vi sono due condizioni:

- L'importo del debito supera i **120mila euro**
- Sono passati **sei mesi** dall'iscrizione dell'ipoteca

Più libertà per le banche

Le regole in vigore per Equitalia, contenute nel Decreto del Fare approvato lo scorso anno dal governo Letta, **non valgono però per i creditori privati come le banche e le finanziarie**. Chi non paga il mutuo, per esempio, può vedersi ancora sequestrata la prima casa, con una procedura esecutiva

Come recuperare l'immobile

Prima che l'immobile sia venduto all'asta, il debitore può tentare di mettersi in salvo, concordando con i creditori una **sospensione della procedura per un periodo massimo di 24 mesi**. Oppure, il giudice può disporre una conversione del pignoramento, con cui il debitore si impegna a **pagare ratealmente** le somme dovute, dopo aver però versato subito almeno un quinto dell'importo

Andrea Telara

La casa pignorata e venduta all'asta. Un'umiliazione che, negli ultimi anni, hanno dovuto subire migliaia e migliaia di italiani, che non ce l'hanno fatta a rimborsare i debiti, complice la crisi economica.

Per evitare di trovarsi in questa situazione, chi ha i creditori alle calcagna può tuttavia adottare alcune

contromisure.

Il rischio di un pignoramento immobiliare va infatti tenuto alla larga il più possibile, poiché lascia sempre degli strascichi assai spiacevoli: chi subisce questa procedura, oltre a perdere un prezioso bene di proprietà, viene automaticamente segnalato come cattivo pagatore nei sistemi informativi delle banche e può difficilmente otte-



nere un nuovo credito.

La strategia

Chi ha delle pendenze col fisco, dallo scorso anno gode di maggiori tutele di fronte all'agenzia di riscossione **Equitalia**, che non può più pignorare la prima casa e, in molte circostanze, neppure gli altri immobili (si vedano i box in pagina).

I guai più seri, però, si verificano quando un debitore è esposto verso delle banche o delle persone fisiche.

Una volta ottenuta una procedura esecutiva su un immobile, queste categorie di creditori sono difficilmente disposte a mollare l'osso e a venire a patti con la controparte.

Meglio dunque evitare che l'atto pignoramento abbia inizio e cercare di vendere prima l'immobile, tentando poi di proporre ai creditori un accordo a saldo e stralcio. Si tratta di un' intesa con cui il debitore restituisce alla controparte una somma inferiore al dovuto, che viene accettata dai creditori per evitare le lungaggini e di tutte le procedure di riscossione forzata, le quali hanno spesso anche un esito incerto.

IL DATO

Bologna al top della classifica

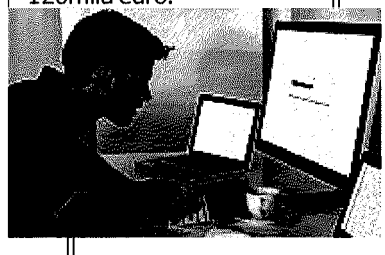
Più di 100mila tra il 2008 e la fine del 2013. E' il numero dei pignoramenti immobiliari effettuati in Italia dagli istituti di credito quasi sempre a danno di persone che non hanno pagato le rate del mutuo. I dati arrivano dalle associazioni Adusbef e Federconsumatori, che hanno calcolato una crescita delle procedure esecutive del 10% soltanto nell'ultimo anno. Per la precisione, il numero di proprietari che si sono visti portar via la casa dagli istituti di credito sono stati 105mila nell'arco degli ultimi 6 anni, l'equivalente degli abitanti di una media città come Ancona o Udine. Nel 2013, l'aumento maggiore nel numero di pignoramenti si è registrato a Bologna, con 3.182 procedure esecutive, quasi 900 in più rispetto al 2012.

IL PROVVEDIMENTO

La prima casa non si tocca

Divieto di esproprio

sempre e comunque, anche se **Equitalia** è già passata all'azione. E' quanto prevede il Decreto del Fare approvato lo scorso anno, che ha effetti retroattivi. In pratica, il governo Letta ha stabilito l'impossibilità per il fisco di pignorare tutte le abitazioni principali dei contribuenti, nessuna esclusa, anche se la procedura era già iniziata prima dell'entrata in vigore delle nuove norme. Si tratta di un colpo di spugna a 360 gradi, che ovviamente è stato deciso per evitare odiose disparità di trattamento tra i debitori. Oltre a mettere in salvo le prime case, il Decreto del Fare ha concesso anche la possibilità di pagare le pendenze con Equitalia in un massimo di 120 mensilità, contro il limite di 72 rate previsto in precedenza. Il governo ha reso non pignorabili le case che valgono meno di 120mila euro.



Le mosse possibili prima dell'asta

Una ciambella di salvataggio, prima che la casa venga venduta all'asta. Questa, in estrema sintesi, la conversione del pignoramento. Si tratta di una procedura che può essere effettuata da chi, pur avendo già subito una procedura di esecutiva, ha trovato (o pensa di trovare presto) i soldi per onorare i propri impegni e vuole evitare di perdere la proprietà immobiliare. Il codice di procedura civile, infatti, prevede che il bene già pignorato possa essere sostituito da denaro liquido. Il titolare dell'immobile deve presentare una domanda all'autorità giudiziaria e depositare presso la cancelleria del tribunale, una cauzione, pari a un quinto del debito. Il denaro versato viene girato a un istituto di credito, che lo prende in custodia. Se il giudice accoglie la domanda di conversione decide quale sarà la somma di denaro che il debitore dovrà ancora versare, per liberare l'immobile dalla procedura esecutiva. L'importo dovuto non potrà essere inferiore al valore del debito stesso, più gli eventuali interessi e le spese di esecuzione. Sempre su decisione del giudice, la somma di denaro potrà essere versata anche a rate mensili, massimo entro un anno e mezzo. Se però il debitore non paga anche una sola rata o ne ritarda per più di 15 giorni il versamento, tutti i soldi in deposito vengono immediatamente sequestrati. Se invece i pagamenti sono regolari, l'immobile torna nella disponibilità del debitore, che può rivenderlo per racimolare un po' di soldi.

Uno scudo speciale contro Equitalia

'Giù le mani dalla mia casa'. E' una frase che oggi possono pronunciare molti italiani, di fronte a qualche pretesa del fisco per le tasse non pagate, che vengono notoriamente richieste attraverso l'agente di riscossione di **Equitalia**. Dal 2013, gli esattori dello Stato non possono più pignorare l'abitazione principale del contribuente, quando l'immobile possiede contemporaneamente tre requisiti diversi: è la residenza anagrafica del debitore, non è accatastato come villa, come edificio storico o di lusso ed è l'unico fabbricato di proprietà del contribuente. Dallo scorso anno, inoltre, sono cambiate anche le regole sulle procedure esecutive a carico delle seconde case e degli altri immobili. Queste categorie di fabbricati possono essere ancora oggetto di pignoramento da parte di **Equitalia**, ma soltanto se sono trascorsi almeno sei mesi dall'iscrizione dell'ipoteca e se l'ammontare del debito oltrepassa i 120mila euro. Dunque, chi ha una pendenza col fisco di importo superiore a questa cifra e vuole mettere al sicuro il proprio patrimonio immobiliare dalle azioni di Equitalia, deve cercare il più possibile di ridurre il debito sotto la soglia strategica dei 120mila euro.