

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE



IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

- **Quadro normativo**
- **Il pignoramento: definizione, rilevanza, funzione nell'esecuzione forzata**
- **Tipologie di pignoramento**
- **Il pignoramento immobiliare: perché sceglierlo?**
- **I soggetti coinvolti**
- **Come inizia il pignoramento: il titolo esecutivo**
- **Il precetto**
- **L'atto di pignoramento**
- **La trascrizione del pignoramento**
- **Il ruolo dell'ufficiale giudiziario**
- **Questions & Answers**



IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

QUADRO NORMATIVO

Le principali norme che regolano il pignoramento immobiliare sono contenute nel **Codice di Procedura Civile, Libro III, Titolo III**

In particolare nei seguenti articoli:

Art. 491-497 CPC – Disposizioni generali sull'esecuzione forzata

Art. 555-598 CPC – Norme specifiche sul pignoramento immobiliare

Art. 599-601 CPC – Pignoramento immobiliare di beni indivisi

Art. 608-619 CPC – Sgombero e consegna dell'immobile



IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE



LA RIFORMA DELLA GIUSTIZIA

DECRETO LEGISLATIVO

10 OTTOBRE 2022, N. 149 e N. 150

Modifiche alla disciplina della giustizia civile e penale

Le nuove disposizioni in materia di esecuzione forzata si applicano ai procedimenti esecutivi iniziati dal 1.3.2023.

Per l'espropriazione forzata si fa riferimento alla data di **perfezionamento del pignoramento**.

Decreto Legislativo n. 164 del 31 ottobre 2024

Entrato in vigore il 26 novembre 2024
cosiddetto **Correttivo alla Riforma Cartabia**

Queste modifiche mirano a semplificare e rendere più efficiente il processo esecutivo civile, con particolare attenzione alla digitalizzazione e alla semplificazione degli adempimenti a carico del creditore.



IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE



IL PIGNORAMENTO DEFINIZIONE



Il pignoramento è l'**atto con cui ha inizio l'esecuzione forzata**
E' il procedimento attraverso cui un creditore agisce per ottenere forzosamente il soddisfacimento di un proprio diritto di credito nei confronti di un debitore inadempiente

L'atto di pignoramento consiste in una **formale ingiunzione** al debitore **di non compiere atti dispositivi sui beni oggetto di esecuzione** (come vendere o donare i beni), **perché** questi beni sono **vincolati alla soddisfazione del credito**

Il pignoramento è quindi un **vincolo giuridico** sui beni del debitore, che divengono incedibili e destinati a soddisfare il credito del creditore procedente

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

IL PIGNORAMENTO RILEVANZA



Il pignoramento ha una grande rilevanza sia sotto il profilo giuridico che pratico:

- **Tutela del diritto di credito:** consente al creditore di ottenere il soddisfacimento del proprio diritto, anche contro la volontà del debitore.
- **Prevenzione di atti fraudolenti:** una volta avvenuto il pignoramento, il debitore non può più disporre dei beni vincolati, prevenendo così eventuali tentativi di frode ai danni dei creditori.
- **Effetto di pubblicità e opposizione:** il pignoramento viene trascritto nei pubblici registri (ad esempio per i beni immobili), producendo un effetto di opponibilità ai terzi.
- **Effetto conservativo:** il pignoramento protegge i beni del debitore dalla sottrazione o da atti distrattivi da parte di altri soggetti.

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

IL PIGNORAMENTO FUNZIONE NELL'ESECUZIONE FORZATA



Il pignoramento è la prima fase del processo esecutivo e ha una funzione cruciale nell'ambito dell'esecuzione forzata

- **Vincolo giuridico:** attraverso il pignoramento, i beni vengono sottratti alla libera disponibilità del debitore e destinati alla soddisfazione del creditore
- **Espropriazione:** dopo il pignoramento, si procede alla vendita forzata (nel caso di beni mobili e immobili) o alla cessione del credito (nel caso di crediti)
- **Distribuzione del ricavato:** il ricavato della vendita forzata o dell'incasso del credito viene distribuito tra i creditori nel rispetto di eventuali diritti di prelazione (come ipoteche o privilegi)



IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

TIPOLOGIE DI PIGNORAMENTO



Esistono diverse tipologie di pignoramento, a seconda della natura del bene oggetto dell'esecuzione:

▶ **Pignoramento mobiliare**

- Colpisce beni mobili (arredi, automobili....)
- Procedura più veloce ma con limiti di valore e disponibilità

▶ **Pignoramento presso terzi**

- Colpisce beni del debitore detenuti da terzi (stipendi, conti correnti, salari, crediti....)
- Procedura che coinvolge una terza parte (datore di lavoro, banca)

▶ **Pignoramento immobiliare**

- Colpisce beni immobili (case, terreni, edifici commerciali)
- Procedura più complessa e lunga, ma con maggiori possibilità di soddisfare il credito grazie al valore dell'immobile

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

COME SCEGLIERE IL TIPO DI PIGNORAMENTO PIÙ CONVENIENTE?

Nella scelta di un **pignoramento** da avviare, ci sono diversi fattori da considerare per **massimizzare le possibilità di recupero** e **minimizzare i costi e i rischi**.

La strategia dipende principalmente:
dalla situazione patrimoniale e finanziaria del debitore
dall'importo del credito
dal tipo di bene che si intende aggredire

La scelta dipende da una valutazione complessiva tra:

- ✓ valore dei beni del debitore
- ✓ importo del credito
- ✓ garanzie
- ✓ facilità di vendita
- ✓ costi di procedura



IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

PATRIMONIALITA' DEL DEBITORE



Beni Immobili: Se il debitore possiede un bene immobile il **pignoramento immobiliare** può essere un'ottima opzione. Gli immobili sono beni di valore significativo, che, se liquidati, possono soddisfare parte o tutto il credito.

- **Beni Mobili:** Se il debitore possiede beni mobili di valore, come veicoli, attrezzature, gioielli o opere d'arte, il **pignoramento mobiliare** potrebbe essere la scelta migliore. La liquidazione di beni mobili richiede una valutazione più rapida, può comportare tempi di recupero più brevi, ma con valore complessivo inferiore rispetto agli immobili.
- **Crediti:** Se il debitore ha crediti presso terzi (stipendio, somme su conti bancari, crediti commerciali), un **pignoramento presso terzi** potrebbe essere più appropriato. Le garanzie liquide sono facilmente pignorabili e possono essere rapidamente utilizzate per recuperare il debito, ma dipende dalla disponibilità di queste somme.

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

IMPORTO DEL CREDITO

E' opportuno effettuare un ponderato bilanciamento tra

costi e **benefici**

L'importo del credito deve giustificare la scelta del bene «da aggredire»

- Se l'importo del credito è **ridotto**, può essere più conveniente avviare un **pignoramento mobiliare o presso terzi**, in quanto questi tipi di pignoramento sono **meno costosi e più rapidi**.
- Se l'importo del credito è **elevato**, il pignoramento immobiliare potrebbe essere l'unica opzione praticabile, nonostante i costi più alti.



IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

GARANZIE

Le **garanzie** sono un elemento fondamentale nella scelta del tipo di pignoramento, perché determinano la **probabilità di successo** nell'ottenere il pagamento del debito e influenzano i **tempi e i costi della procedura**.

- **Ipoteca:** se il credito è garantito da ipoteca su un immobile, il pignoramento immobiliare è la scelta più naturale
- **Pegno:** se il credito è garantito da pegno, è più probabile che si inizi con l'escussione dei beni oggetto del pegno.

Non è esclusa la possibilità di procedere al recupero del credito servendosi delle diverse tipologie di pignoramento

Art. 483 cpc Il creditore può valersi cumulativamente dei diversi mezzi di espropriazione forzata previsti dalla legge, ma, su opposizione del debitore, il giudice dell'esecuzione, con ordinanza non impugnabile, può limitare l'espropriazione al mezzo che il creditore sceglie o, in mancanza, a quello che il giudice stesso determina.

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

➤ Pignoramento mobiliare

- ✓ Vantaggi: rapido e poco costoso
- ✗ Svantaggi: beni mobili spesso di valore limitato o difficilmente rivendibili

➤ Pignoramento presso terzi

- ✓ Vantaggi: spesso più efficace perché coinvolge denaro o diritti certi
- ✗ Svantaggi: soggetto a limiti di impignorabilità (es. parte dello stipendio)

➤ Pignoramento immobiliare

- ✓ Vantaggi: potenzialmente alto valore recuperabile
- ✗ Svantaggi: procedura lunga e costosa, possibile difficoltà di vendita all'asta



IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

PIGNORAMENTO MOBILIARE

Consigliato quando

- **Il debitore possiede beni mobili di valore** che possono essere facilmente identificati e pignorati e il valore di questi beni è sufficiente per soddisfare almeno in parte il debito
- **I beni mobili possono essere facilmente liquidati** attraverso la vendita, come autoveicoli o attrezzature professionali
- **Non è possibile pignorare un immobile**, o l'immobile è gravato da ipoteche di grado *potiore* o altri vincoli



IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

PIGNORAMENTO PRESSO TERZI

Consigliato quando

- Il **debitore ha crediti liquidi verso altre persone o entità**, come stipendi, pensioni, crediti commerciali, o somme in conti bancari.
- Il **debitore non possiede beni immobili o mobili di valore sufficiente** per soddisfare il credito, ma ha crediti in denaro o somme fisse da ricevere.
- Il **terzo** (ad esempio, il datore di lavoro o la banca) è **facilmente individuabile** e non ci sono ostacoli legali per procedere al pignoramento presso di lui.



IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Consigliato quando

- Il **credito è consistente** e giustifica la procedura complessa e le spese associate al pignoramento e alla vendita all'asta di un immobile
- Il **credito è ipotecario**
- Il **debitore possiede beni immobili di valore** poiché gli immobili tendono ad avere un valore stabile e, se liquidati, possono coprire gran parte o l'intero ammontare del debito
- **Non esistono altri beni mobili o crediti facilmente pignorabili**, o se questi beni sono di scarso valore
- La liquidità non è un problema ovvero **il creditore non ha bisogno di liquidità immediata**, poiché la vendita di un immobile tramite asta richiede tempo.



IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Consigliato quando

- L'immobile non è soggetto a ulteriori gravami
 - Il pignoramento mobiliare non è risultato efficace
 - **Altre forme di recupero** (come il pignoramento di stipendi, pensioni o conti bancari) **sono insufficienti** o quando il debitore non ha risorse liquide
- Nella maggior parte dei casi si procede con pignoramento dell'immobile garantito da ipoteca volontaria, specie se si ha il primo grado ipotecario
- Frequenti i casi di pignoramento da parte del condominio



IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE



QUANDO SI RICORRE AL PIGNORAMENTO

Pignoramento immobiliare per debiti bancari

- **Prestito ipotecario non pagato** → Se il debitore non paga le rate del mutuo, la banca può avviare un pignoramento dell'immobile su cui grava l'ipoteca.

Pignoramento immobiliare per debiti fiscali

- **Debiti con l'Agenzia delle Entrate** → Se il contribuente non paga tasse come IRPEF, IMU o IVA, l'Agenzia delle Entrate può iscrivere un'ipoteca sull'immobile e procedere al pignoramento.
- **Cartelle esattoriali dell'Agenzia delle Entrate - Riscossione** → Se non vengono pagate le cartelle esattoriali entro i termini previsti, si può arrivare al pignoramento dell'immobile.

Pignoramento immobiliare per debiti condominiali

- **Mancato pagamento delle spese condominiali** → Se il proprietario di un immobile non paga le spese condominiali per un certo periodo di tempo, l'amministratore può avviare un'azione legale per ottenere il pignoramento dell'immobile.

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE



QUANDO SI RICORRE AL PIGNORAMENTO

Pignoramento immobiliare per debiti verso privati

- **Mancato pagamento di una sentenza di risarcimento danni** → Se il debitore è condannato a pagare una somma a un privato e non adempie, il creditore può avviare un'azione di pignoramento.
- **Prestiti personali non onorati** → Un creditore privato (ad esempio una finanziaria) può chiedere il pignoramento immobiliare se il debitore non rispetta le scadenze di pagamento.

Pignoramento immobiliare per debiti aziendali

- **Fideiussione immobiliare** → Se una persona ha garantito un debito aziendale con una fideiussione personale e l'azienda non paga, il creditore può aggredire il patrimonio immobiliare del garante.
- **Debiti con fornitori** → Un'azienda che non paga i fornitori può subire un'azione legale con conseguente pignoramento degli immobili di proprietà.

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE



QUANDO SI RICORRE AL PIGNORAMENTO

Pignoramento immobiliare in ambito familiare

- **Assegno di mantenimento non pagato** → Se una persona non paga l'assegno di mantenimento stabilito da un tribunale, l'ex coniuge può chiedere il pignoramento degli immobili del debitore.
- **Divisione di beni ereditari** → Se ci sono contenziosi in sede di divisione ereditaria e uno degli eredi non rispetta le disposizioni del giudice, si può procedere al pignoramento dell'immobile.

Pignoramento immobiliare per debiti verso enti pubblici

- **Debiti con INPS** → In caso di mancato pagamento dei contributi previdenziali, l'INPS può iscrivere ipoteca e avviare un pignoramento immobiliare.
- **Debiti con il Comune per tributi locali** → Il mancato pagamento di IMU, TARI o altre imposte locali può portare al pignoramento dell'immobile.

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

L'IPOTECA



SI POSSONO PIGNORARE SOLO BENI IMMOBILI SU CUI SI HA IPOTECA?

«NO»

non è necessario che un immobile sia ipotecato per poter essere pignorato
Il pignoramento immobiliare può essere avviato anche su immobili non gravati da ipoteca, purché ci sia un titolo esecutivo che giustifichi l'azione di recupero forzoso del credito.

DIFFERENZE TRA PIGNORAMENTO E IPOTECA

- **L'ipoteca** è una garanzia reale iscritta a favore di un creditore su un immobile per assicurare il pagamento di un debito. Permette al creditore di privilegiare il proprio credito rispetto ad altri creditori in caso di vendita forzata dell'immobile.
- **Il pignoramento** è un'azione esecutiva che blocca la disponibilità dell'immobile e consente al creditore di recuperare il proprio credito attraverso la vendita forzata dell'immobile, anche in assenza di ipoteca.

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

OGGETTO DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Si possono pignorare quasi tutti gli immobili:

- **Abitazioni**
- **Terreni**
- **Immobili commerciali**
- **Immobili industriali**
- **Quote di proprietà immobiliari:**

Se un immobile è in comproprietà, il creditore può pignorare solo la quota del debitore.



ESPROPRIAZIONE CONGIUNTA

ART. 556 CPC

- *Il creditore può fare pignorare insieme coll'immobile anche i mobili che lo arredano, quando appare opportuno che l'espropriazione avvenga unitamente.*
- *In tal caso l'ufficiale giudiziario forma atti separati per l'immobile e per i mobili, ma li deposita insieme nella cancelleria del tribunale.*

Es. un negozio con scaffali e banchi, escluse naturalmente le merci.

E' necessario che il creditore ne faccia richiesta nell'atto di pignoramento.

Il pignoramento deve avvenire in maniera contestuale sin dall'inizio, in due modi diversi:

- per i beni immobili si seguiranno le regole dettate dall'art. 555 CPC
- per i beni mobili avverrà con la descrizione dei beni e la determinazione del loro valore, così come previsto dall'art. 518 CPC

Ulteriore presupposto affinché si possa avere espropriazione dei beni mobili insieme con gli immobili è che **i primi non costituiscano pertinenze dei secondi**, ovvero non devono essere legati da un vincolo durevole di destinazione che renda il bene mobile vincolato funzionalmente all'immobile. In caso contrario, infatti, si ha l'estensione automatica del pignoramento ex art. 2912 c.c.

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE



BENI IMPIGNORABILI ART 514 CPC

I beni impignorabili sono quelli non pignorabili in assoluto o limitatamente, secondo il codice di procedura civile, per garantire il sostentamento del debitore e della sua famiglia.

BENI ASSOLUTAMENTE IMPIGNORABILI

- Questi beni non possono essere pignorati in nessun caso.
- Beni di uso domestico e quotidiano: vestiti, biancheria, letti, tavoli, sedie, armadi, frigorifero, stufe, lavatrice e utensili di casa, a meno che non abbiano un pregio artistico o di antiquariato.
- Cibo e combustibili: i commestibili e i combustibili necessari al sostentamento del debitore per un mese.
- Oggetti sacri: le cose sacre che servono per l'esercizio del culto.
- Animali da compagnia e assistenza: gli animali da compagnia, terapeutici o di assistenza.
- Anello nuziale

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE



BENI IMPIGNORABILI ART 514 CPC

BENI RELATIVAMENTE IMPIGNORABILI

Questi beni possono essere pignorati, ma solo in determinate condizioni.

- Strumenti e libri professionali: gli strumenti, gli oggetti e i libri indispensabili per l'esercizio della professione, arte o mestiere del debitore. Tuttavia, il pignoramento non può superare il limite di un quinto del loro valore, se non ci sono altri beni.
- Beni del fondo: i beni posseduti dal proprietario di un fondo rustico necessari per il suo servizio e la sua coltivazione.
- Stipendi e pensioni: le somme percepite a titolo di stipendio, pensione e altre indennità possono essere pignorate, ma entro il limite di un quinto, garantendo sempre il minimo vitale.
- Polizze vita: i capitali e le rendite delle polizze vita sono generalmente impignorabili.
- Beni cointestati: nel caso di conti correnti o altri beni cointestati, possono essere pignorati al massimo per il 50% del loro valore, a seconda che siano divisibili o meno.

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE



IMMOBILI IMPIGNORABILI

Alcuni immobili sono protetti dalla legge e non possono essere pignorati, o possono esserlo solo in circostanze particolari

➤ **Prima casa**

Non può essere pignorata dall'Agenzia delle Entrate - Riscossione se:

- ✓ È l'unico immobile di proprietà del debitore
- ✓ È destinato ad uso abitativo
- ✓ Il debitore vi ha stabilito la residenza
- ✓ Non è classificato come immobile di lusso (cat. A/1, A/8 e A/9)

! La banca o un creditore privato possono pignorare la prima casa se il debito deriva da un mutuo o da altri impegni finanziari



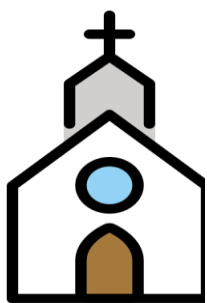
IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE



IMMOBILI IMPIGNORABILI



- ✓ Immobili di interesse pubblico o storico
- ✓ Immobili riconosciuti come patrimonio culturale
- ✓ Beni vincolati ai sensi della normativa sui beni culturali
- ✓ Immobili ad uso sociale o assistenziale
- ✓ Immobili di enti religiosi o di associazioni senza scopo di lucro destinati a scopi sociali o di assistenza
- ✓ Immobili di proprietà dello Stato o di enti pubblici
- ✓ Caserme, edifici scolastici, uffici pubblici
- ✓ Beni di proprietà di comuni, province o regioni utilizzati per finalità pubbliche



IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE



ATTENZIONE



Quote minime di proprietà

- Se il debitore è proprietario di una quota di immobile inferiore al 50% e gli altri proprietari non acconsentono alla vendita, il pignoramento è difficile da eseguire.
- Se la quota è indivisibile o di modesto valore, il giudice può bloccare il pignoramento.

Valore dell'immobile

- Se il valore di vendita stimato è troppo basso rispetto al credito, il giudice può sospendere o annullare la procedura.

Diritti di abitazione e usufrutto

- Se il debitore è titolare solo dell'usufrutto o del diritto di abitazione, il pignoramento può riguardare solo quel diritto e non la piena proprietà.

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE



I SOGGETTI COINVOLTI

Creditore procedente

- Il "creditore procedente" è il creditore che avvia il processo di esecuzione immobiliare contro il debitore inadempiente
- È la parte che agisce per far valere i propri diritti legali sulla proprietà immobiliare del debitore al fine di soddisfare un debito non pagato
- Il creditore procedente può essere un istituto finanziario, come una banca o una società di prestito ipotecario, o qualsiasi altro individuo o entità a cui il debitore deve denaro
- Può essere o meno un creditore ipotecario
- Il creditore procedente è tenuto a informare gli altri creditori con garanzia ipotecaria sul bene pignorato per consentire loro di eventualmente intervenire nella procedura
- Anticipa le spese di procedura

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE



I SOGGETTI COINVOLTI

Eventuali altri creditori

- Se più creditori procedono con un pignoramento contro il medesimo immobile e vengono iscritte a ruolo più procedure, il Giudice dispone la **riunione dei procedimenti**.
- Anche i creditori senza un diritto di ipoteca sull'immobile pignorato possono intervenire nella procedura esecutiva a tutela del proprio credito.

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE



I SOGGETTI COINVOLTI

Eventuali altri creditori

Il creditori con un diritto di ipoteca sull'immobile pignorato devono essere avvisati ai sensi dell'art. 498 cpc

«Debbono essere avvertiti dell'espropriazione i creditori che sui beni pignorati hanno un diritto di prelazione risultante da pubblici registri.

A tal fine è notificato a ciascuno di essi, a cura del creditore pignorante ed entro 5 giorni dal pignoramento, un avviso contenente l'indicazione del creditore pignorante, del credito per il quale si procede, del titolo e delle cose pignorate.

In mancanza della prova di tale notificazione, il giudice non può provvedere sull'istanza di assegnazione o di vendita.»

L'omissione di tale avviso viene considerata inosservanza colpevole di un obbligo imposto da una norma giuridica, concretando un fatto illecito, le cui conseguenze dannose dovranno essere risarcite ai sensi dell'art. 2043 C.C..

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

COPIA

R.G.E.I. n

AVVISO AI CREDITORI ISCRITTI EX ART. 498 C.p.c. DI
PIGNORAMENTO DI BENI IMMOBILI INDIVISI

Promosso da:

Tutto ciò premesso

AVVISA DELL'AVVENUTO PIGNORAMENTO

Ai sensi dell'art. 498 C.p.c.,

BANCA _____

in persona del legale rappresentante pro
tempore, corrente in Piazza
n. C.F./P.I.:

Modena - Tempio Pausania, 16 gennaio 2018



IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE



I SOGGETTI COINVOLTI

Debitore esecutato



- È il soggetto contro cui viene avviata l'esecuzione forzata
- È il proprietario dell'immobile che subisce il pignoramento a causa di un debito non saldato.

Debitore ed esecutato possono:

- **coincidere** (quando il debitore è anche proprietario dell'immobile)
- **essere due soggetti diversi** (quando l'immobile è di proprietà di un terzo garante)
- Durante il pignoramento, il debitore ha la possibilità di:
 - Opporsi al pignoramento
 - Raggiungere un accordo con il creditore per evitare la vendita dell'immobile

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE



I SOGGETTI COINVOLTI

Debitore esecutato



Il debitore e i familiari che con lui convivono **non perdono il possesso dell'immobile** e delle sue pertinenze sino alla pronuncia del decreto di trasferimento, salvo quando:

- è ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti o comunque impedito lo svolgimento delle attività degli ausiliari del giudice
- l'immobile non è adeguatamente tutelato o mantenuto in uno stato di buona conservazione
- l'esecutato viola gli altri obblighi che la legge pone a suo carico



IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

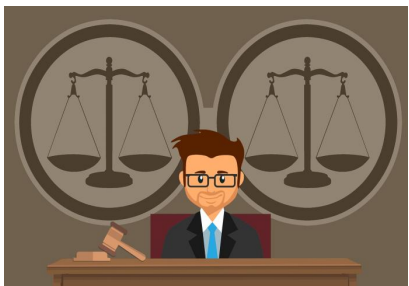
I SOGGETTI COINVOLTI

L'avvocato

- Il pignoramento immobiliare è una procedura esecutiva regolata dal codice di procedura civile, che impone l'**obbligo della rappresentanza legale in tribunale**.
- Solo un avvocato ha la competenza per redigere gli atti, depositarli presso il tribunale e assistere il creditore o il debitore nelle udienze e nelle fasi processuali.
- Solo per il tramite di un avvocato si ha accesso al processo telematico (PCT).



IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE



I SOGGETTI COINVOLTI

Giudice dell'esecuzione

POTENZIATE LE OPERAZIONI DI DELEGA RAFFORZATI I POTERI DI VIGILANZA

Il Giudice dell'Esecuzione immobiliare viene nominato dal presidente del Tribunale all'atto di iscrizione a ruolo del pignoramento immobiliare.

Svolge funzione di:

- Vigilanza sul regolare e tempestivo svolgimento delle attività delegate
- Controllo sulle operazioni di vendita con possibilità di sostituzione del delegato qualora non rispetti le direttive per lo svolgimento delle operazioni di vendita, salvo che il delegato dimostri che sia per causa a lui non imputabile.

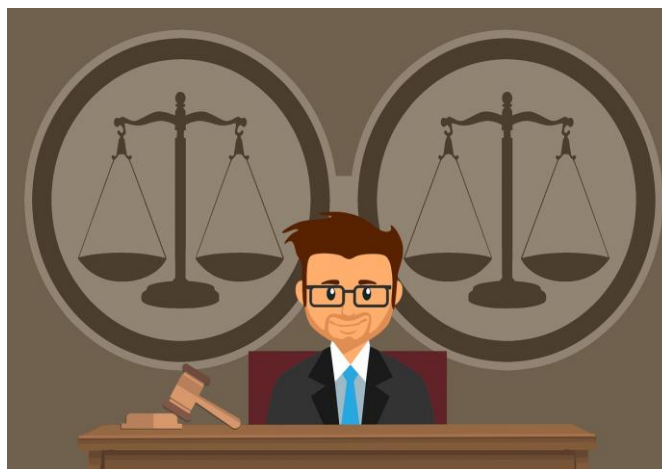
IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

I SOGGETTI COINVOLTI

Giudice dell'esecuzione

ATTIVITA' CHE RESTANO DI COMPETENZA ESCLUSIVA DEL GIUDICE

- ✓ Nomina i professionisti
- ✓ Convoca le udienze
- ✓ Emette ordinanza di vendita
- ✓ Emette il decreto di trasferimento
- ✓ Ordina la cancellazione delle formalità



IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

I SOGGETTI COINVOLTI

L'ufficiale giudiziario

Pubblico ufficiale col compito principale di garantire che le disposizioni dell'autorità giudiziaria siano eseguite correttamente, in conformità alla legge.

- ✓ Notifica l'atto di pignoramento
- ✓ Provvede alla trascrizione nei registri immobiliari
- ✓ Si occupa della restituzione degli atti al creditore
- ✓ Cura l'eventuale rilascio dell'immobile
- ✓ Redige verbali dettagliati sulle operazioni eseguite



IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE



I SOGGETTI COINVOLTI

Custode giudiziario

ART. 559 CPC

E' la figura nominata dal giudice che ha il compito di custodire e gestire l'immobile pignorato fino alla conclusione del processo esecutivo, ovvero fino alla vendita dell'immobile o alla restituzione al debitore.

FUNZIONI PRINCIPALI

- **Custodire e gestire l'immobile:** assicurandosi che non venga danneggiato e che venga protetto da situazioni che ne potrebbero compromettere il valore
- **Fornire informazioni al giudice e alle parti:** Il custode deve riferire periodicamente al giudice sull'andamento della gestione e rispondere alle richieste delle parti coinvolte nel pignoramento
- **Preparare l'immobile per l'asta:** assicurandosi che sia visibile e accessibile ai potenziali acquirenti organizzando le visite
- **Gestione degli introiti:** Se l'immobile pignorato genera reddito (ad esempio, se è affittato), il custode deve raccogliere gli affitti e gestire gli eventuali proventi, che saranno utilizzati per soddisfare i creditori

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE



I SOGGETTI COINVOLTI

Custode giudiziario

ART. 559 CPC

1. Col pignoramento **il debitore è costituito custode dei beni pignorati** e di tutti gli accessori, compresi le pertinenze e i frutti, senza diritto a compenso.
2. Salvo che la sostituzione nella custodia non abbia alcuna utilità ai fini della conservazione o della amministrazione del bene o per la vendita, **il giudice**, con provvedimento non impugnabile, emesso entro 15 giorni dal deposito della documentazione ipocatastale, con la nomina dell'esperto valutatore dei beni, **nomina custode giudiziario** dei beni pignorati una persona inserita nell'elenco di cui all'art. 179-ter (delegato) delle disposizioni di attuazione del cpc o l'IVG.
3. Il custode nominato collabora, con l'esperto nominato alla valutazione dell'immobile, al controllo della completezza della documentazione ipocatastale, redigendo apposita relazione informativa nel termine fissato dal giudice dell'esecuzione.
4. Il giudice provvede alla sostituzione del custode in caso di inosservanza degli obblighi su di lui incombenti.

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

I SOGGETTI COINVOLTI

Professionista delegato



Gestisce la fase organizzativa ed esecutiva dell'asta immobiliare

Requisiti:

- essere **avvocato, notaio o commercialista** e risultare iscritto negli appositi elenchi dei professionisti delegati presso i rispettivi ordini
- frequentare uno specifico corso di formazione e il superare un esame

ATTIVITA'

- **legge e deposita la perizia tecnica** di valutazione dell'immobile, ne controlla la regolarità e ordina, se necessario, nuovi sopralluoghi
- **pubblica l'avviso di vendita** almeno 45 giorni prima dell'asta
- **promuove e pubblicizza** l'asta sui portali ufficiali
- **raccoglie e deposita le offerte** dei partecipanti
- **conduce la vendita** nel giorno e nell'ora indicati
- esegue tutti gli **adempimenti burocratici** per trasferire l'immobile all'aggiudicatario (consegna il decreto di trasferimento del giudice)

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

I SOGGETTI COINVOLTI

Perito estimatore

- È il professionista (geometra, architetto o ingegnere) incaricato dal giudice per stimare il valore dell'immobile
- fornisce una perizia dettagliata sull'immobile, che servirà a fissare il prezzo base per l'asta
- Il valore dell'immobile pignorato deve essere determinato secondo il **valore di mercato**, che non è correlato in via esclusiva ai metri quadri dell'immobile, dovendo tener conto di problematiche giuridiche e di fatto che possono incidere sul valore effettivo dello stesso.





Start

COME INIZIA IL PIGNORAMENTO IL TITOLO ESECUTIVO

ART. 474 CPC

L'esecuzione forzata non può avere luogo che in virtù di un **titolo esecutivo** per un **diritto certo, liquido ed esigibile**.

Sono titoli esecutivi:

- 1) le **sentenze, i provvedimenti e gli altri atti ai quali la legge attribuisce espressamente efficacia esecutiva** (decreto ingiuntivo, verbale di conciliazione)
- 2) le **scritture private autenticate**, relativamente alle obbligazioni di somme di denaro in esse contenute, le **cambiali**, nonché gli **altri titoli di credito** ai quali la legge attribuisce espressamente la stessa efficacia (assegno...)

Si intendono come tali quegli atti la cui efficacia esecutiva è limitata alle obbligazioni di somme di denaro in essi contenute, mentre non possono valere come titoli esecutivi per eventuali obblighi di fare e non fare ovvero per azionare un'esecuzione per consegna o rilascio.



COME INIZIA IL PIGNORAMENTO IL TITOLO ESECUTIVO

3) gli **atti ricevuti da notaio o da altro pubblico ufficiale autorizzato** dalla legge a riceverli (titoli esecutivi stragiudiziali; l'espressione "altro pubblico ufficiale" deve riferirsi al segretario comunale e provinciale e al console all'estero)

Es. un contratto di locazione, si ritiene che sia idoneo a fondare l'esecuzione per rilascio dell'immobile alla scadenza fisiologica del rapporto, evitando che si debba fare ricorso al procedimento di convalida di sfratto per finita locazione o di risoluzione ex art. 447 bis del c.p.c..

Il titolo è messo in esecuzione da tutti gli ufficiali giudiziari che ne siano richiesti e da chiunque spetti, con l'assistenza del pubblico ministero e il concorso di tutti gli ufficiali della forza pubblica, quando ne siano legalmente richiesti.

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

L'INGIUNZIONE DI PAGAMENTO

Il decreto ingiuntivo è un atto giudiziario con il quale il giudice, su richiesta del creditore, ingiunge al debitore:

- **il pagamento di una somma di denaro**
- la consegna di una determinata quantità di cose fungibili
- la consegna di una cosa determinata

Può essere richiesto quando:

- **La somma di denaro** richiesta deve essere chiara (**certa**), determinata (**liquida**) e dovuta (**esigibile**) alla data della richiesta.
- **Non ci sono contestazioni fondate da parte del debitore:** Se il debitore contesta in modo valido e documentato la somma richiesta, potrebbe essere necessario procedere con una causa ordinaria.



IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

RICORSO PER DECRETO INGIUNTIVO

- Il procedimento per ottenere un decreto ingiuntivo si avvia tramite la presentazione di una **richiesta al tribunale** competente, corredata da prove documentali (contratti, fatture non pagate...)
- Il **giudice**, verificata in modo sommario l'esistenza dei presupposti processuali e delle condizioni dell'azione, **emette il decreto ingiuntivo**, con il quale viene appunto ordinato di pagare la somma dovuta, **con l'avvertimento che nel termine di 40 giorni dalla notifica del decreto** – termine che, su istanza del ricorrente, può essere anche abbreviato o esteso – può essere proposta opposizione e che, in difetto, si procederà ad esecuzione forzata



IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

TRIBUNALE DI PORDENONE

All'Ill.mo Sig. Giudice dell'intestato Tribunale

RICORSO PER INGIUNZIONE

Ricorrente

in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale
rappresentante pro tempore prof. corrente a Roma, C.F. e

P.IVA nel presente atto rappresentata dal dott.

nato a Roma il C.F. giusta

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

IL DECRETO INGIUNTIVO

- Se il **debitore non si oppone**, il decreto diventa esecutivo e il creditore può avviare azioni di recupero forzato
 - Se il **debitore si oppone**, si procederà con una causa ordinaria
- Il decreto ingiuntivo, una volta emesso, deve essere **notificato al debitore, a cura del creditore ricorrente, entro 60 giorni** dalla data di emissione (90 giorni se il debitore è residente all'estero), a pena di inefficacia del decreto stesso



IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Il Giudice

TRIBUNALE DI PORDENONE

DECRETO INGIUNTIVO

letto il ricorso per la concessione di decreto ingiuntivo depositato da

(),

rilevato che dai documenti prodotti il credito risulta certo, liquido ed esigibile;
considerato che sussistono le condizioni previste dall'art. 633 e seguenti c.p.c.;

INGIUNGE A

() (€), e a (il secondo quale garante in via fideiussoria, fino alla concorrenza di € 115.000,00), in solido, di pagare alla parte ricorrente per le causali di cui al ricorso, entro quaranta giorni dalla notifica del presente decreto:

1. la somma di **euro 97.461,95**;
2. gli interessi come da domanda;
3. le spese di questa procedura di ingiunzione, liquidate in complessivi € 2706,50 di cui € 406,50 per esborsi ed euro 300,00 per rimborso spese generali, oltre i.v.a. e c.p.a. come per legge;

AVVERTE

le parti ingiunte che hanno diritto di proporre opposizione contro il presente decreto avanti a questo Tribunale nel termine perentorio di quaranta giorni dalla notifica e che in difetto si procederà ad esecuzione forzata.

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

DECRETO INGIUNTIVO TELEMATICO PROVVISORIAMENTE ESECUTIVO

Il Giudice dott. Antonella Amatulli,

letto il ricorso per la concessione di decreto ingiuntivo depositato da:

rilevato che dai documenti prodotti il credito risulta certo, liquido ed esigibile;
considerato che sussistono le condizioni previste dall'art. 633 e seguenti c.p.c.;
considerato ulteriormente che ricorrono i presupposti per ingiungere il pagamento senza dilazione
ex art. 642 c.p.c.;

INGIUNGE A

di pagare alla parte ricorrente, per le causali di cui al ricorso, **immediatamente** alla notifica del presente decreto:

1. la somma di € 1.802.251,79;
2. gli interessi come da domanda;
3. le spese di questa procedura di ingiunzione, liquidate in € 6.000,00 per competenze professionali e in € 870,00 per esborsi, oltre rimborso spese generali 15%, CPA e IVA e le successive occorrendo;

AVVERTE

la parte ingiunta che ha diritto di proporre opposizione contro il presente decreto avanti a questo Tribunale nel termine perentorio di quaranta giorni dalla notifica e che in difetto il decreto già esecutivo diverrà definitivo.

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

QUANTO COSTA L'AVVOCATO

DECRETO INGIUNTIVO	Fino a € 5.200	Da € 5.201 a € 26.000	Da € 26.001 a € 52.000	Da € 52.001 a € 260.000	Da € 260.001 a € 520.000
Fase unica	€ 473	€ 567	€ 1.370	€ 2.242	€ 4.394
	-50% +50%	-50% +50%	-50% +50%	-50% +50%	-50% +50%
	Min: € 237 Max: € 710	Min: € 284 Max: € 851	Min: € 685 Max: € 2.055	Min: € 1.121 Max: € 3.363	Min: € 2.197 Max: € 6.591

www.avvocatoandreani.it



IL PRECETTO

- Il precetto consiste nell'intimazione di adempiere, l'obbligo risultante dal titolo esecutivo, **entro un termine non minore di 10 giorni**, con l'avvertimento che, in mancanza, si procederà a esecuzione forzata.
- **Il precetto deve contenere:**
 - ✓ l'indicazione del titolo esecutivo su cui si basa il credito
 - ✓ la somma dovuta (comprensiva di capitale, interessi e spese legali)
 - ✓ l'intimazione ad adempiere entro 10 giorni
 - ✓ l'avvertimento che, in caso di mancato pagamento, si procederà con il pignoramento dei beni
 - ✓ l'indicazione dei beni da pignorare



IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

IL PRECETTO

- Il precetto diventa inefficace, se nel termine di 90 giorni dalla sua **notificazione non è iniziata l'esecuzione**
- Se contro il precetto è **proposta opposizione**, il termine rimane sospeso e riprende a decorrere a norma dell'articolo 627 cpc (Il processo esecutivo deve essere riassunto con ricorso nel termine perentorio fissato dal giudice dell'esecuzione e, in ogni caso, non più tardi di sei mesi dal passaggio in giudicato della sentenza di primo grado o dalla comunicazione della sentenza di appello che rigetta l'opposizione)
- **Deve essere redatto da un avvocato**
- **Viene notificato a cura di un ufficiale giudiziario**

A green form titled "AR UFFICIALI GIUDIZIARI DI SERVIZIO NOTIFICAZIONI ATTI GIUDIZIARI". The form includes fields for the recipient's name and address, and a section for the "ATTO DI PRECETTO" with a large "O" indicating the start of the document.

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

intima e fa precetto

alla Società _____, in persona del legale rapp.te pro-tempore, con sede in _____ Via _____ n. _____ di pagare alla _____ presso lo studio dell'Avv. _____

_____ in _____, _____, che la rappresenta, e difende, entro e non oltre dieci giorni dalla ricezione del presente atto, la complessiva somma di EURO € 2.279.510,00 così meglio specificate:

- sorte alla data dell'11.08.2009 € 2.278.146,84

Spese successive e comp.

- Posizione e archivio € 207,00

- Disamina € 52,00

- Consultazione cliente € 207,00

- Corrispondenza informativa € 207,00

- Disamina titolo esecutivo € 207,00

- Atto di precetto diritti € 100,00

- Notifica atto di precetto diritti € 52,00

- Notifica atto di precetto spese € 100,00

Totale parziale spese successive € 1.132,00

Nota spese



IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

QUANTO COSTA L'AVVOCATO

PRECETTO	Fino a € 5.200	Da € 5.201 a € 26.000	Da € 26.001 a € 52.000	Da € 52.001 a € 260.000	Da € 260.001 a € 520.000
Compenso	€ 142	€ 236	€ 331	€ 425	€ 567
	-50% +50%	-50% +50%	-50% +50%	-50% +50%	-50% +50%
	Min: € 71 Max: € 213	Min: € 118 Max: € 354	Min: € 166 Max: € 497	Min: € 213 Max: € 638	Min: € 284 Max: € 851

www.avvocatoandreami.it



IL PRECETTO

L'art. 480 c.p.c., novellato con il **Correttivo della riforma Cartabia**, prevede di indicare nel precetto il giudice competente per l'esecuzione.

In mancanza di tale indicazione, *“le opposizioni al precetto si propongono davanti al giudice del luogo in cui è stato notificato e le notificazioni alla parte istante si fanno presso la cancelleria del giudice stesso, salvo quanto previsto dall'art. 149 - bis.”*



IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

EFFICACIA DEL PRECETTO

- Il precetto deve altresì contenere l'avvertimento che **il debitore può**, con l'ausilio di un organismo di composizione della crisi o di un professionista nominato dal giudice, **porre rimedio alla situazione di sovraindebitamento concludendo con i creditori un accordo di composizione della crisi o proponendo agli stessi un piano del consumatore.**



Il debitore può promuovere una procedura di «Ristrutturazione dei debiti» anche se soggetto a procedura esecutiva potendo chiedere la sospensione



Le ipotesi di concorso tra procedure di composizione della crisi da sovraindebitamento ed esecuzioni immobiliari sono divenute frequenti. Dette procedure sono incoraggiate dal nostro ordinamento poiché strumento idoneo per il debitore ad alleggerire la propria posizione debitoria e rallentare la procedura esecutiva o perfino evitare la vendita forzata dell'immobile pignorato.



IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

NEW

EFFICACIA DEL PRECETTO

ART. 492-bis CPC

RIFORMA
CARTABIA

- **Su istanza del creditore**, il presidente del tribunale del luogo in cui il debitore ha la residenza, il domicilio, la dimora o la sede, verificato il diritto della parte istante a procedere ad esecuzione forzata, **autorizza la ricerca con modalità telematiche dei beni da pignorare**
 - **L'istanza per la ricerca telematica dei beni da pignorare** (art. 492-bis, c.p.c.) **sospende automaticamente il termine di efficacia del precetto** (90 giorni dalla notificazione, non soggetti a sospensione feriale), **che riprende a decorrere una volta acquisite le informazioni tramite le banche dati**
 - Possibilità per il creditore di accedere alle banche dati delle pubbliche amministrazioni e degli enti previdenziali, al fine di ricercare beni utilmente pignorabili appartenenti al debitore
- L'intento della riforma è di evitare «il paradosso di una perdita di efficacia del precetto indipendente dalla condotta inerte del creditore»

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

ART. 492 CPC

L'ATTO DI PIGNORAMENTO

Se il debitore non paga nei 10 giorni dalla ricezione dell'atto di precetto
il creditore può richiedere il pignoramento

Consiste in una **ingiunzione che l'ufficiale giudiziario fa al debitore** di astenersi da qualunque atto diretto a sottrarre alla garanzia del credito i beni che si assoggettano alla espropriazione e i frutti di essi



IMPORTANTE!

Il precetto è un atto del creditore
Il pignoramento è un atto dell'ufficiale giudiziario

La «**prima**» **parte** dell'atto di pignoramento è a mani del creditore procedente, rappresentato dal suo avvocato, e riporta sostanzialmente il contenuto dell'atto di precetto.

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

034671 264 0
TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE
URGENTE

PER: **Banca** con sede in Piazza
Gandolfi, n. 20, iscritta al Registro delle Imprese di Sondrio al n. 00000910149,
iscritta all'albo delle Banche al n. 842 capogruppo del Gruppo Bancario
Popolare di Sondrio, iscritta al Registro dei Gruppi Bancari al n. 100, in persona del
Sig. **Ugo Negri**, direttore centrale, **Gianfranco**, via direttore
centrale, **procuratore** al n. 100 per
ingiuntivo n. 3/05 emesso nel procedimento n. r.o.
di Roma, avv. **Roberto** (C.F.:
uomiciliata presso il suo
Via **n. 47**, il quale dichiara di voler ricev
all'indirizzo di pec: **o al numero di**

PREMESSO CHE

- il Tribunale Ordinario di Roma emetteva, in data **il decreto ingiuntivo** provvisoriamente esecutivo n. **R.G. r.** con il quale ingiungeva alla **A.** il pagamento della somma di € 1.127.384,72 oltre interessi dal 31.03.2016 sino al soddisfo, nonché le spese di procedura che liquidava in € 4.500,00 per onorari, in € 870,00 per esborsi, oltre spese generali, i.v.a. e c.p.a;
- il sopra citato decreto ingiuntivo in data 28/04/2017 veniva munito di formula esecutiva;
- il suddetto decreto veniva notificato, a mezzo del servizio postale in data 02/05/2017 e ritualmente ricevuto dalla **S.p.A.** in data 03/05/2017;
- in data 06/02/2018 la Banc **azioni (di seguito anche solo "Banca")** notificava a mezzo del servizio postale alla **S.p.A.** (di seguito **atto di precetto che** veniva ricevuto in data 12/02/2018 intimando il pagamento della complessiva somma di Euro 1.136.243,76 di cui

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

La «seconda» parte dell'atto di pignoramento è a mani dell'ufficiale giudiziario e:

DEVE CONTENERE

ART. 492 CPC



- l'invito rivolto al debitore ad effettuare presso la cancelleria del giudice dell'esecuzione la **dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio** in uno dei comuni del circondario in cui ha sede il giudice competente o indicare il proprio indirizzo di PEC, risultante da pubblici elenchi o eleggere un domicilio digitale speciale, con l'**avvertimento che**, in mancanza, ovvero in caso di irreperibilità presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto, le successive notificazioni o comunicazioni a lui dirette saranno effettuate presso la cancelleria dello stesso giudice
- l'avvertimento **che l'opposizione è inammissibile** se è proposta dopo che è stata disposta la vendita o l'assegnazione, salvo che sia fondata su fatti sopravvenuti ovvero che l'opponente dimostri di non aver potuto proporla tempestivamente per causa a lui non imputabile.

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

L'ATTO DI PIGNORAMENTO DEVE CONTENERE



ART. 492 CPC

- l'avvertimento che il debitore può chiedere di **sostituire alle cose o crediti pignorati una somma di denaro** pari all'importo dovuto al creditore pignorante e ai creditori intervenuti, comprensivo di capitale, interessi e spese, oltre che delle spese di esecuzione, **sempre che**, a pena di inammissibilità, **sia da lui depositata, prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione**, la relativa istanza unitamente ad una somma non inferiore a **1/6** dell'importo del credito per cui è stato eseguito il **pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti** indicati nei rispettivi atti di intervento, dedotti i versamenti effettuati di cui deve essere data prova documentale.

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Io sottoscritto Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio UNEP presso la Corte di Appello di Roma,
ad istanza dell'Avv. _____ quale procuratore di _____, dichiaro con il
presente atto che

ho proceduto

al pignoramento dei beni elencati e descritti nell'istanza di cui sopra, facendo al debitore formale
ingiunzione di astenersi da qualsiasi atto diretto a sottrarre detto bene alla garanzia del credito
azionato,

ho invitato

il debitore ad effettuare presso la cancelleria del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del
Tribunale di Roma la dichiarazione di residenza o l'elencazione di domicilio in uno dei comuni
del circondario in cui ha sede il giudice competente per l'esecuzione, con avvertimento che, in
mancanza ovvero in caso di irreperibilità presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto, le
successive notifiche o comunicazioni a lui dirette saranno effettuate presso la cancelleria dello
stesso giudice;

ho avvertito

il debitore che:

a) ai sensi dell'art. 495 c.p.c. può richiedere di sostituire alle cose pignorate una somma di denaro
pari, oltre alle spese dell'esecuzione, all'importo dovuto al creditore pignorante e ai creditori
intervenuti, comprensivo del capitale, degli interessi e delle spese, oltre che delle spese di

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Ciò premesso io sottoscritto **Ufficiale Giudiziario** addetto all'Ufficio Notifiche presso il Tribunale di Pordenone ricevuta la suesesa dichiarazione, visto:

- il contratto di mutuo fondiario del : _____ (Rep. n. _____ Racc. n. _____), a rogito Notaio _____ registrato a Pordenone il _____ al n. _____ Serie 1T e munito di formula esecutiva il _____
- l'atto di precetto notificato il _____ a norma dell'art. 492 c.p.c.

HO SOTTOPOSTO A PIGNORAMENTO

i sopradescritti beni immobili, oggetto di garanzia ipotecaria, di proprietà dei signori _____ (C.F.: _____), nato in _____ e _____ (C.F.: _____), nata in _____ per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno e quindi per l'intero; e nel contempo

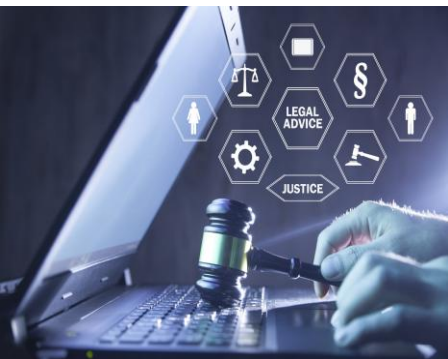
HO INGIUNTO

ai signori _____ e _____ di astenersi da qualunque atto che possa sottrarre alla garanzia del credito per cui si procede gli immobili sopra descritti ed i relativi frutti.

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

PROCEDURA

DEPOSITO



L'atto di pignoramento deve essere depositato presso il Tribunale competente per il luogo in cui si trova l'immobile pignorato. Solitamente, il deposito viene effettuato presso la cancelleria del tribunale del luogo in cui è ubicato l'immobile oggetto del pignoramento

EMISSIONE

Dopo il deposito dell'atto, il giudice dell'esecuzione rilascerà un provvedimento che autorizza l'esecuzione del pignoramento

NOTIFICA

Ottenuto il provvedimento del giudice, l'atto di pignoramento deve essere notificato tramite un ufficiale giudiziario



IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO PUBBLICAZIONE DELL'ATTO NEI REGISTRI IMMOBILIARI

La **trascrizione del pignoramento** ha la finalità di **pubblicizzare l'atto di pignoramento** nei confronti di terzi e di **consolidare gli effetti del vincolo** sugli immobili oggetto di esecuzione.

Serve a rendere noto a tutti (inclusi altri creditori o eventuali acquirenti) **che su quel bene c'è un vincolo**, depositandolo presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.



Direzione Provinciale di BRESCIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

Registro generale n.

Registro particolare n.

Presentazione n. 6 del

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

ART. 555 CPC



- *Il pignoramento immobiliare si esegue mediante **notificazione al debitore e successiva trascrizione** di un atto nel quale gli si indicano esattamente, con gli estremi richiesti dal codice civile per l'individuazione dell'immobile ipotecato, i beni e i diritti immobiliari che si intendono sottoporre a esecuzione, e gli si fa l'ingiunzione prevista nell'articolo 492.*
- ***Immediatamente dopo la notificazione l'ufficiale giudiziario consegna copia autentica dell'atto con le note di trascrizione al competente conservatore dei registri immobiliari che trascrive l'atto e gli restituisce una delle note.***
- *Le attività previste nel comma precedente possono essere compiute anche dal creditore pignorante, al quale l'ufficiale giudiziario, se richiesto, deve consegnare gli atti di cui sopra.*

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

FINALITÀ PRINCIPALI DELLA TRASCRIZIONE

➤ **Effetto di pubblicità legale**

La trascrizione ha lo scopo di rendere conoscibile ai terzi l'esistenza del pignoramento. In questo modo, chiunque effettui una visura nei pubblici registri viene a conoscenza del vincolo esecutivo sul bene.

➤ **Effetto di opponibilità ai terzi**

La trascrizione fa sì che il pignoramento sia opponibile a chiunque, compresi i creditori successivi e gli acquirenti, che non potranno vantare diritti prevalenti su quelli derivanti dal pignoramento già trascritto.

➤ **Consolidamento del vincolo sui beni pignorati**

Con la trascrizione, il vincolo giuridico si consolida e impedisce che eventuali atti successivi (come vendite o ulteriori iscrizioni di ipoteca) possano pregiudicare i diritti del creditore pignorante.

➤ **Effetto conservativo**

La trascrizione protegge il creditore pignorante da eventuali atti di disposizione o alienazione del bene da parte del debitore. Un atto di alienazione successivo alla trascrizione, infatti, non potrebbe pregiudicare l'azione esecutiva.

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

PROCEDURA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

- **Redazione della nota di trascrizione**, ovvero un documento tecnico, elaborato attraverso un software specifico fornito dal Ministero, che riporta informazioni dettagliate sull'atto di pignoramento, sui beni oggetto di pignoramento e sulle parti coinvolte.
- **Deposito presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, incorporata presso l'Agenzia delle Entrate**. La nota di trascrizione deve essere presentata all'Ufficio competente insieme alla copia conforme dell'atto di pignoramento e alla quietanza del modello F24 che attesta il pagamento dei tributi dovuti per la trascrizione.
- **Pubblicazione della formalità e rilascio del duplo**. Dopo aver acquisito la nota di trascrizione, il Conservatore dei Registri Immobiliari rilascia una ricevuta che permette di ottenere il "duplo" (nota di trascrizione firmata), accompagnato dalla **certificazione prevista dall'art. 561 C.P.C.**, che attesta l'esistenza o l'inesistenza di altri pignoramenti sui medesimi beni immobili.

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

CONSEGUENZE DELLA MANCATA TRASCRIZIONE

Nel caso in cui sia stato notificato esclusivamente l'atto di pignoramento senza che quest'ultimo sia stato trascritto, il giudice non avrà la possibilità di disporre la vendita del bene pignorato.

La stessa Corte di Cassazione, con la sentenza n. 7998/2015, spiegando la pronuncia n. 7998/2017 che confermava il procedimento progressivo del pignoramento, ha precisato che *"la trascrizione svolge la funzione di completare il pignoramento, non solo permettendo l'efficacia dei suoi effetti sostanziali nei confronti dei terzi e garantendo la pubblicità nei confronti dei creditori concorrenti, ma rappresentando anche un requisito imprescindibile affinché il giudice possa procedere con la richiesta di vendita del bene"*.



IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE



Direzione Provinciale di BRESCIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

Registro generale n. _____
Registro particolare n. _____
Presentazione n. 6 del _____

Pag. 1 - segue

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione	Totale	€ 299,00
	Imposta ipotecaria	€ 200,00
	Tassa ipotecaria	€ 40,00

Imposta di bollo	€ 59,00
Sanzioni amministrative	-

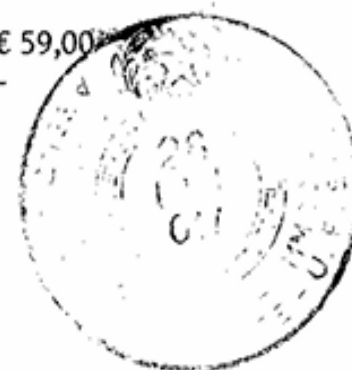
Eseguita la formalità.

Somma pagata € 299,00 (Duecentonovantanove/00)

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 21886

Protocollo di richiesta BS 177849/1 del 2017

Il Conservatore
Gerente CANNUNNI ROSA



IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	
Data	12/06/2017	Codice fiscale	80018390171
Pubblico ufficiale	UNEP - CORTE D'APPELLO DI BRESCIA		
Sede	BRESCIA (BS)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione	726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica	NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Richiedente BANCA

Indirizzo

Dati riepilogativi

Unità negoziali	3	Soggetti a favore	1	Soggetti contro	1
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune

Catasto

Sezione urbana NCT Foglio

FABBRICATI

Particella

Subalterno

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
Denominazione o ragione sociale BANCA
Sede
Codice fiscale

- | | | | |
|--|---|-------------------|------------|
| - Relativamente all'unità negoziale n. | 1 | Per il diritto di | PROPRIETA' |
| Per la quota di 1/1 | | | |
| - Relativamente all'unità negoziale n. | 2 | Per il diritto di | PROPRIETA' |
| Per la quota di 8/20 | | | |
| - Relativamente all'unità negoziale n. | 3 | Per il diritto di | PROPRIETA' |
| Per la quota di 1/2 | | | |

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
Cognome
Nato il a
Sesso M Codice fiscale

Nome _____

- | | | | |
|--|---|-------------------|------------|
| - Relativamente all'unità negoziale n. | 1 | Per il diritto di | PROPRIETA' |
| Per la quota di 1/1 | | | |
| - Relativamente all'unità negoziale n. | 2 | Per il diritto di | PROPRIETA' |
| Per la quota di 8/20 | | | |
| - Relativamente all'unità negoziale n. | 3 | Per il diritto di | PROPRIETA' |
| Per la quota di 1/2 | | | |

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

CERTIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 561 C.P.C.

**Nota di trascrizione Registro particolare del
(Verbale di pignoramento di immobili)**

Ai sensi dell'art. 561 c.p.c. si certifica che, nel periodo 26/06/1997 – 26/06/2017, sui beni pignorati gravano le seguenti formalità:

Nota	Data presentazione	Registro Generale	Registro Particolare
0726 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI			

CONSERVATORE

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

IL RUOLO DELL'UFFICIALE GIUDIZIARIO

Le attività dell'Ufficiale Giudiziario nel pignoramento immobiliare sono disciplinate dal Codice di Procedura Civile (**artt. 474-605 c.p.c.**)

L'Ufficiale Giudiziario è un dipendente del **Ministero della Giustizia** che opera presso l'**Ufficio Unico Notifiche Esecuzioni e Protesti** (UNEP) situato nei Tribunali. È un pubblico ufficiale con competenze specifiche in materia di notificazione ed esecuzione forzata.

Ruolo e competenze principali:

- Notifica di atti giudiziari (citazioni, decreti ingiuntivi, provvedimenti...)
- Esecuzione di provvedimenti dell'autorità giudiziaria (pignoramenti mobiliari e immobiliari, sfratti, sequestri, ecc.)
- Redazione di verbali relativi agli atti eseguiti
- Svolgimento di attività di supporto nell'ambito dell'esecuzione forzata



IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

L'UFFICIALE GIUDIZIARIO



➤ Requisiti di base per diventare ufficiale giudiziario:

- **Cittadinanza italiana** o di un Paese dell'Unione Europea
- **Maggiore età** (18 anni)
- **Assenza di condanne penali** e di procedimenti disciplinari gravi
- **Idoneità fisica** per lo svolgimento del servizio

➤ Titolo di studio:

- Diploma di scuola secondaria superiore (Maturità)
- Per alcune posizioni, è richiesto il **diploma di laurea in Giurisprudenza, Scienze Politiche o Economia**

➤ Concorso pubblico:

È necessario superare un **concorso pubblico** indetto dal Ministero della Giustizia, che prevede:

- **Prova scritta** su materie giuridiche (diritto civile, diritto penale, procedura civile e penale)
- **Prova orale** su materie giuridiche, ordinamento giudiziario e normativa sulle notifiche e sulle esecuzioni
- **Prova pratica** sulla redazione di atti di notificazione e di esecuzione

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

L'UFFICIALE GIUDIZIARIO



➤ **Formazione e tirocinio:**

Dopo aver superato il concorso, è previsto un periodo di **tirocinio formativo** presso l'UNEP o gli uffici giudiziari.

➤ **Nomina e assegnazione:**

Al termine del tirocinio, l'Ufficiale Giudiziario viene **nominato dal Ministero della Giustizia** e assegnato a un tribunale o a un ufficio UNEP.

➤ **Competenze necessarie**

Per svolgere efficacemente questo ruolo, è fondamentale possedere competenze in:

- Diritto civile (soprattutto in materia di esecuzione forzata)
- Diritto processuale (per le modalità di notifica e pignoramento)
- Capacità di gestione dei conflitti
- Organizzazione e precisione (per la corretta gestione degli atti)

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

ATTIVITÀ DELL'UFFICIALE GIUDIZIARIO NEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE



1. Notifica dell'atto di precetto

L'Ufficiale Giudiziario notifica al debitore l'atto di precetto, ossia l'intimazione a pagare entro un termine (di solito 10 giorni) per evitare l'esecuzione forzata.

2. Notifica dell'atto di pignoramento immobiliare

Se il debitore non paga, l'Ufficiale Giudiziario notifica l'atto di pignoramento immobiliare, che descrive:

- I dati dell'immobile oggetto di pignoramento
- L'ammontare del debito
- L'intimazione a non compiere atti di disposizione sull'immobile

3. Trascrizione del pignoramento

L'Ufficiale Giudiziario provvede alla **trascrizione** dell'atto di pignoramento presso i registri immobiliari, per rendere opponibile ai terzi il vincolo di pignoramento.

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

4. **Apposizione dei sigilli o custodia dell'immobile**

In alcuni casi, l'Ufficiale Giudiziario può disporre la **custodia** dell'immobile o l'apposizione dei sigilli per preservarne l'integrità.

5. **Accesso agli immobili**

L'Ufficiale Giudiziario può accedere agli immobili con l'ausilio della forza pubblica, se il debitore si oppone.

6. **Verbale di pignoramento**

L'Ufficiale Giudiziario redige il **verbale di pignoramento**, che documenta tutte le operazioni eseguite e le condizioni dell'immobile.

7. **Consegna dell'immobile e vendita**

Dopo il pignoramento, il bene viene messo all'asta o venduto mediante procedura esecutiva. L'Ufficiale Giudiziario sovrintende alle operazioni di consegna e liberazione dell'immobile.



IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

COSTI



- **Costi di notifica:** possono oscillare tra i 20 e i 50/60 euro
- Al momento della notifica dell'atto di pignoramento immobiliare, il creditore deve predisporre oltre all'originale dell'atto, **tante copie quanti sono i destinatari** e una **copia ad uso trascrizione** a cui apporre una marca da bollo pari ad euro € 11,54 (per gli atti fino a 4 pagine) o ad € 13,47 (se l'atto è più di 4 pagine)
- **Spese di trascrizione:** ammontano all'incirca ad euro 299,00, comprensivo di imposte, a mezzo di F24 ed una marca da bollo da € 16,00 ogni 4 pagine dell'atto da trascrivere
- Al momento dell'**iscrizione a ruolo** il creditore è tenuto al pagamento dell'importo di euro 27,00 a titolo di marca da bollo
- Il **contributo unificato** che nel caso di pignoramenti immobiliari è in misura fissa pari ad euro 278,00 – non è obbligatorio al momento dell'iscrizione a ruolo, ma è obbligatorio, invece, nel momento in cui il creditore procedente richiede la vendita ai sensi dell'art. 567 cpc

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

UNEP - PORDENONE

Cr. C/0/1525

E/0/574 F/0/3053 Dep.€ 50,00

RELATA DI NOTIFICA:

A richiesta dell'Avv. _____ difensore di _____
quale procuratore di _____, io sottoscritto Funzionario
UNEP addetto al Tribunale di Gorizia, in mancanza del decreto del
Ministero della Giustizia di cui al quarto comma dell'art. 149 bis
c.p.c., ho notificato copia del suesteso atto di pignoramento
immobiliare atto a:

- _____, residente in Pasiano di Pordenone, Via _____
_____ , int. _____, e ciò ho fatto mediante...

NON URGENTE

Diritti	€ 6,71
Trasferte	€ 21,22
10%	€ 2,12
Spese Postali	€ 0,00
Trasf. Avvisi	€ 0,00
10% Avvisi	€ 0,00
Spese Avvisi	€ 0,00
Bolli	€ 0,00
Varie	€ 0,00

TOTALE € 30,05

(10 % versato in modo virtuale)

Data Richiesta 21/06/23

Data Sc. 30/06/23

L'Ufficiale Giudiziario

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

UNEP - ROMA

Cr. C/0/1740 F/0/1740 Dep.€
100,00

DARE € 72,61

NON URGENTE

Diritti	€ 6,71
Trasferte	€ 18,80
10%	€ 1,88
Spese Postali	€ 0,00
Trasf. Avvisi	€ 0,00
10% Avvisi	€ 0,00
Spese Avvisi	€ 0,00
Bolli	€ 0,00
Varie	€ 0,00

TOTALE € 27,39

(10 % versato in modo virtuale)

Data Richiesta 16/01/23

Data Sc. 01/02/23

L'Ufficiale Giudiziario

UNEP - VELLETRI

Cr. C/0/1544 F/0/1432 Dep.€
50,00

AVERE € 8,90

NON URGENTE

Diritti	€ 6,71
Trasferte	€ 34,92
10%	€ 3,49
Spese Postali	€ 0,00
Trasf. Avvisi	€ 0,00
10% Avvisi	€ 0,00
Spese Avvisi	€ 0,00
Bolli	€ 13,78
Varie	€ 0,00

TOTALE € 58,90

(10 % versato in modo virtuale)

Data Richiesta 07/03/23

Data Sc. 13/03/23

L'Ufficiale Giudiziario



**COPIA USO
TRASCRIZIONE**

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Parametri Forensi Civili ex Artt. 1 - 11, DM 55/2014
 Aggiornamento tabelle: D.M. n. 147 del 13/08/2022



COMPENSO ESECUZIONI IMMOBILIARI	Fino a € 1.100	Da € 1.101 a € 5.200	Da € 5.201 a € 26.000	Da € 26.001 a € 52.000	Da € 52.001 a € 260.000	Da € 260.001 a € 520.000
Fase introduttiva del giudizio	€ 147	€ 452	€ 683	€ 1.050	€ 1.433	€ 1.890
	-50% +50%	-50% +50%	-50% +50%	-50% +50%	-50% +50%	-50% +50%
	Min: € 74 Max: € 221	Min: € 226 Max: € 678	Min: € 342 Max: € 1.025	Min: € 525 Max: € 1.575	Min: € 717 Max: € 2.150	Min: € 945 Max: € 2.835
Fase istruttoria e/o di trattazione	€ 76	€ 299	€ 452	€ 677	€ 982	€ 1.281
	-50% +50%	-50% +50%	-50% +50%	-50% +50%	-50% +50%	-50% +50%
	Min: € 38 Max: € 114	Min: € 150 Max: € 449	Min: € 226 Max: € 678	Min: € 339 Max: € 1.016	Min: € 491 Max: € 1.473	Min: € 641 Max: € 1.922
TOTALI	€ 223	€ 751	€ 1.135	€ 1.727	€ 2.415	€ 3.171
	Min: € 112 Max: € 335	Min: € 376 Max: € 1.127	Min: € 568 Max: € 1.703	Min: € 864 Max: € 2.591	Min: € 1.208 Max: € 3.623	Min: € 1.586 Max: € 4.757

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

1. Definizione di pignoramento

- Atto che dà inizio all'esecuzione forzata per soddisfare un credito non pagato.
- Consiste in una formale ingiunzione al debitore di non disporre dei beni oggetto di esecuzione.

2. Quadro normativo

- Regolato dal Codice di Procedura Civile (artt. 491-497, 555-598, 599-601, 608-619 CPC).
- Riforme rilevanti:

D.lgs. 149/2022 e 150/2022 (in vigore dal 1 marzo 2023).

D.lgs. 164/2024 ("Correttivo alla Riforma Cartabia").

3. Tipologie di pignoramento

- Pignoramento mobiliare → beni mobili (auto, arredi).
- Pignoramento presso terzi → crediti detenuti da terzi (stipendi, conti correnti).
- Pignoramento immobiliare → beni immobili (case, terreni).



IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

4. Funzione del pignoramento

- Vincolo giuridico → beni sottratti alla disponibilità del debitore.
- Espropriazione → vendita forzata
- Distribuzione del ricavato

5. Scelta del tipo di pignoramento

- Dipende da:
 - o Valore del bene.
 - o Importo del credito.
 - o Garanzie disponibili.
 - o Tempistiche di recupero.

6. Fasi del pignoramento immobiliare

1. Titolo esecutivo → diritto certo, liquido ed esigibile (es. sentenza, mutuo, decreto ingiuntivo).
2. Precetto → invito al pagamento entro 10 giorni.
3. Atto di pignoramento → eseguito dall'ufficiale giudiziario.
4. Trascrizione del pignoramento → pubblicazione nei registri immobiliari.



IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

7. Ruolo dell'ufficiale giudiziario

- Notifica l'atto di pignoramento.
- Trascrive il pignoramento nei registri immobiliari.
- Redige il verbale di pignoramento.
- Cura l'eventuale sgombero e consegna dell'immobile.

8. Soggetti coinvolti

- Creditore procedente → avvia la procedura.
- Debitore esecutato → soggetto contro cui si procede.
- Giudice dell'esecuzione → dirige e autorizza la procedura.
- Professionista delegato → gestisce l'asta.
- Custode giudiziario → gestisce l'immobile fino alla vendita.

9. Oggetto del pignoramento

- Immobili residenziali, commerciali, industriali, terreni.
- Quote di proprietà immobiliare.
- Eccezioni



IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Grazie per l'attenzione