

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE



IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE



- **Atti successivi al pignoramento: il ruolo del creditore**
- **L'iscrizione al ruolo**
- **La disponibilità del bene pignorato da parte del debitore**
- **La conversione del pignoramento**
- **Rapporto tra pignoramento e altre formalità**
- **Inefficacia del pignoramento**
- **Pignoramento e procedure concorsuali**
- **L'opposizione al pignoramento e la sospensione**
- **La vendita all'asta**
- **Cancellazione del pignoramento**

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

ATTI SUCCESSIVI AL PIGNORAMENTO I RUOLI NELLE DIVERSE FASI

- Pignoramento
- Avviso ai creditori iscritti
- Istanza di vendita – DCAT

**CREDITORE
PROCEDENTE**

- Nomina Custode
- Nomina CTU
- Nomina professionista delegato
- Decreto di trasferimento

GIUDICE

- Aste
- Aggiudicazione
- Ripartizione somme
- Chiusura

DELEGATO

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

TIMELIFE DAL PIGNORAMENTO ALL'UDIENZA PER L'AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA

DALLA NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO	DOPO ENTRO	DA DCAT	ENTRO	ENTRO	ENTRO
	10 GG 45 GG		15 GG	30 GG	90 GG
	ISTANZA DI VENDITA		NOMINA CUSTODE	DEPOSITO PRECISAZIONE CREDITI	UDIENZA CP - osservazioni circa modo/tempi di vendita - opposizione agli atti esecutivi
	DEPOSITO DOC IPOCATASTALE		NOMINA CTU		
		FISSA UDIENZA CP			
		NON OLTRE 30 GG PRIMA DELLA CP		NON OLTRE 10 GG PRIMA DELLA CP	
		NOTIFICA DELLA CTU		ISTANZA PER VENDITA DIRETTA	
				ENTRO 5 GG PRIMA DELLA CP	
				NOTIFICA ISTANZA E PROPOSTA	



AprilACADEMY
Formazione Giuridica Accreditata

DEPOSITO ATTO DI PIGNORAMENTO

• Eseguita l'ultima notificazione, l'ufficiale giudiziario **consegna senza ritardo al creditore** l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione restituitagli dal conservatore dei registri immobiliari.

La conformità di tali copie è attestata dall'**avvocato del creditore** ai soli fini del presente articolo.

- Il creditore iscrive a ruolo il processo presso il tribunale competente per l'esecuzione depositando copie conformi del **titolo esecutivo**, del **precetto**, dell'**atto di pignoramento** e della **nota di trascrizione** entro 15 giorni dalla consegna dell'atto di pignoramento, a pena di inefficacia del pignoramento stesso.
- Il cancelliere forma il fascicolo dell'esecuzione.





DEPOSITO DELL'ISTANZA DI VENDITA

Decorsi 10 giorni dal pignoramento, ed entro 45 giorni, il creditore pignorante e ognuno dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo possono chiedere la vendita dell'immobile pignorato

- Il creditore che richiede la vendita **entro 45 giorni** dal pignoramento deve provvedere a depositare anche:

- ✓ **l'estratto del catasto**
- ✓ **i certificati delle iscrizioni e trascrizioni** relative all'immobile pignorato effettuate nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento

Tale documentazione può essere sostituita da un **certificato notarile** attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari

(Il termine di 45 giorni è stato introdotto con la riforma Cartabia e sostituisce i precedenti 60+60)

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

DOCUMENTI RICHIESTI



L'istanza di vendita dev'essere corredata da diversi documenti.

Sono richiesti:

- **estratto del catasto e delle mappe censuarie** al fine di identificare il bene da vendere;
- **certificato delle iscrizioni** al fine di individuare i creditori che hanno un diritto di prelazione, risultante dai pubblici registri ed ai quali bisogna notificare l'avviso dell'espropriazione
- **certificato delle trascrizioni** serve per individuare il proprietario del bene da espropriare

Se i documenti non vengono depositati unitamente al ricorso, la procedura espropriativa rimane sospesa fino al loro deposito.

La l. 1998-302, ha introdotto la sostituibilità dei documenti con un unico certificato in cui il notaio attesta le risultanze delle visure catastali

DEPOSITO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE

ART 567 CPC

- Il termine di 45 giorni può essere prorogato una sola volta su istanza dei creditori o dell'esecutato, per giusti motivi e per una durata non superiore ad ulteriori 45 giorni.
- Un termine di 45 giorni è inoltre assegnato al creditore dal giudice, quando lo stesso ritiene che la documentazione da questi depositata debba essere completata.



IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

Sezione terza civile

ISTANZA DI FISSAZIONE DELL'UDIENZA EX ART. 569 C.P.C. - Proc. R.G.E. n.

Il Creditore _____, rappresentato e difeso dal sottoscritto avv. _____, in relazione alla procedura promossa nei confronti di _____ C.F. _____

chiede

che venga fissata l'udienza ex art. 569 c.p.c. per la comparizione delle parti.

SEGNALA di aver depositato la seguente documentazione:

1. **atto di pignoramento**, completo di eventuale avviso di ricevimento, notificato in data _____;
2. **titolo esecutivo**: ☐ giudiziale ☐ extragiudiziale e precetto;
3. **istanza di vendita**, ex art. 567 c.p.c.; data di deposito: _____;
4. **nota di trascrizione** in originale, in data _____ (sul bene fg. _____, part. _____, sub. _____), dichiarando che **tali dati coincidono** con quelli presenti nei registri catastali;
5. **documentazione ex art. 567 c.p.c.**; data di deposito: _____;
6. **certificato notarile**: ☐ _____;
7. **avvisi ex art. 498 c.p.c.**, con eventuale avviso di ricevimento: ☐ essendo presenti i seguenti **creditori iscritti o sequestranti**: _____;
8. **avvisi ex art. 599 c.p.c.**, con eventuale avviso di ricevimento: ☐ risultando i seguenti **comproprietari** del bene pignorato: _____;
9. Fa presente che risultano trascritti i **pignoramenti anteriori** che seguono: _____

Sottoscrizione del difensore _____

L'INTERVENTO DEI CREDITORI

- **Altri creditori possono intervenire** nella procedura, per partecipare all'espropriazione dell'immobile pignorato, purchè **non oltre la prima udienza fissata per l'autorizzazione della vendita**.
- L'**intervento** si ritiene **tempestivo** fino al momento in cui il giudice dell'esecuzione non abbia autorizzato la vendita.
- Solamente i **creditori muniti di titolo** possono:
 - proporre l'istanza di vendita
 - proporre domanda di sostituzione del custode
 - fare istanza di assegnazione

I **creditori** che sono intervenuti tempestivamente, ma che sono **privi di titolo non hanno alcun potere d'impulso**, ovvero non possono provocare i singoli atti dell'espropriazione.

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

L'INTERVENTO DEI CREDITORI ISCRITTI E I PRIVILEGIATI

ART 566 CPC

- I **creditori iscritti e i privilegiati** che intervengono:
 - **oltre la prima udienza per la fissazione della vendita**
 - **prima di quella prevista per l'approvazione del progetto di distribuzione**

concorrono alla distribuzione della somma ricavata in ragione dei loro diritti di prelazione.

I **creditori iscritti e privilegiati**, anche nel caso in cui intervengano tardivamente, vengono preferiti ai creditori chirografari intervenuti tempestivamente, **purché** il loro intervento sia spiegato precedentemente all'udienza fissata per la distribuzione.

Se l'intervento dei creditori iscritti e privilegiati si verifica **successivamente all'udienza di distribuzione**, ma **prima che la somma venga riscossa**, possono far valere i loro diritti di prelazione solo nei confronti dei creditori chirografari intervenuti tardivamente.

L'INTERVENTO TARDIVO DEI CREDITORI CHIROGRAFARI

I creditori chirografari che intervengono **oltre la prima udienza per la fissazione della vendita (INTERVENTO TARDIVO)**, ma **prima di quella prevista per l'approvazione del progetto di distribuzione**, concorrono alla distribuzione di quella parte della somma ricavata che avanza soddisfatti i diritti del creditore pignorante e di quelli intervenuti in precedenza.

Creditori chirografari **ULTRATARDIVI** possono soddisfarsi soltanto sulla parte di somma che residua dopo che si è provveduto al pagamento:

- di tutti i creditori iscritti e privilegiati in ogni tempo intervenuti
- dei creditori chirografari tempestivi
- di quelli intervenuti prima dell'udienza per la discussione sul progetto di distribuzione.

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Intervento del creditore chirografario

Tanto premesso l'istante

interviene

nella suindicata procedura esecutiva, in virtù del titolo innanzi richiamato, chiedendo la soddisfazione del proprio credito complessivo di **€ 517.308,12** - di cui € 513.237,12, a titolo di sorta capitale di cui al decreto ingiuntivo cennato, oltre interessi convenzionali al tasso del 7,750% a partire dal 22/03/'07 sino all'effettivo soddisfo, € 2.580,00 per spese e competenze legali della fase monitoria, oltre accessori come per legge ed € 1.491,00 per spese di registrazione del decreto ingiuntivo - nonché le successive spese, diritti ed onorari occorrenti, sulle somme che si ricaveranno dalla vendita dei beni pignorati.

Si allegano i documenti come da indice del fascicolo.

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

INTERVENTO A TITOLO PARTICOLARE DEL SUCCESSORE

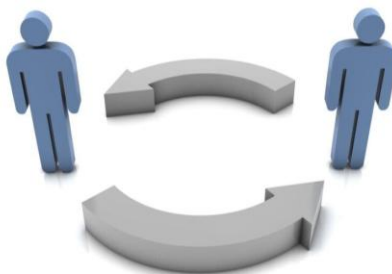
ART 111 CPC



L'atto di intervento del **successore a titolo particolare**, ex art, 111, 3°c, cpc, è una procedura che consente a **chi ha acquisito beni** (es. crediti) di **una parte in un processo**, di intervenire nel procedimento già avviato.

L'intervento consente la **continuità della causa** e quindi al cessionario di un credito di agire nel processo in corso per continuare a far valere il diritto acquisito.

Il cessionario del credito subentra nei diritti del creditore originario riguardo al credito per cui si procede al recupero



IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

in forza di atto di cessione dei crediti pro soluto ai sensi dell'art. 58 del D.

Lgs 385/1993 del 18.07.2018 e con effetto economico a partire dalla data del

01.01.2018

ha acquistato i crediti da

come individuati nell'avviso pubblicato in Gazzetta Ufficiale Parte Seconda,

n. 84 del 21.07.2018 (doc. 2). Per effetto di quanto detto, _____ è

divenuta successore della cedente per quanto al credito oggetto della

presente procedura ed alle relative garanzie:

Tanto premesso _____, come sopra rappresentata, difesa e domiciliata,

INTERVIENE

nella presente procedura esecutiva immobiliare ex art. 111 cpc, quale successore a

titolo particolare della creditrice cedente chiedendo l'assegnazione in suo favore,

con beneficio dei privilegi e delle garanzie esistenti e quindi in via privilegiata,

delle somme che verranno ricavate dalla vendita dei beni immobili oggetto di

pignoramento fino alla soddisfazione del proprio credito.

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

PAGAMENTO NELLE MANI DELL'UFFICIALE GIUDIZIARIO

ART 494 CPC

- *Il debitore può evitare il pignoramento versando nelle mani dell'ufficiale giudiziario la somma per cui si procede e l'importo delle spese, con l'incarico di consegnarli al creditore*
- *All'atto del versamento si può fare riserva di ripetere la somma versata (riserva di restituzione)*
- *Può altresì evitare il pignoramento di cose, depositando nelle mani dell'ufficiale giudiziario, in luogo di esse, come oggetto di pignoramento, una somma di denaro uguale all'importo del credito o dei crediti per cui si procede e delle spese, aumentato del 20%*



IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE



ART 494 CPC

PAGAMENTO NELLE MANI DELL'UFFICIALE GIUDIZIARIO

- In seguito alla notifica del titolo e del precetto, il debitore può evitare il pignoramento effettuando il **pagamento del dovuto nelle mani dell'ufficiale giudiziario**, adempiendo così alla obbligazione. Il pagamento deve avvenire in denaro contante (assegno circolare per importi >2000€) a garanzia del buon fine. Effettuato il pagamento si hanno effetti liberatori immediati.
- Benché ammesso per qualunque tipo di esecuzione, **di fatto può attuarsi concretamente solo nel caso dell'espropriazione mobiliare** presso il debitore:
 - ✓ è necessario che il pagamento sia effettuato prima dell'inizio del pignoramento, il che può avvenire solo con l'accesso sul luogo dello stesso ufficiale giudiziario
 - ✓ non è materialmente possibile nei casi in cui la notifica non avvenga di persona, ma a mezzo del servizio postale, come può accadere nel caso dell'espropriazione immobiliare o presso terzi

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE



ART 494 CPC

PAGAMENTO NELLE MANI DELL'UFFICIALE GIUDIZIARIO

- Il debitore può evitare il pignoramento di cose depositando nelle mani dell'ufficiale giudiziario, una **somma di denaro** pari all'importo del credito o dei crediti per cui si procede e delle spese, aumentato del c.d. doppio decimo (ossia del 20%) **in luogo di esse, come oggetto di pignoramento**
- L'intento del debitore non è quello di evitare il pagamento ed estinguere il debito ma, ad esempio, di sollevare opposizione, quindi la norma gli dà la possibilità di evitare il pignoramento di altri suoi beni e di far sottoporre a pegno la somma di denaro nella misura prevista
- La somma viene depositata in cancelleria e convertita in un deposito giudiziario; il creditore potrà successivamente chiederne l'assegnazione, divenendo superflua la fase della vendita.



LA CONVERSIONE DEL PIGNORAMENTO

1. **Prima che sia disposta la vendita/assegnazione**, il debitore può chiedere di sostituire alle cose o crediti pignorati una somma di denaro pari:
 - spese di esecuzione
 - importo dovuto al creditore pignorante e ai creditori intervenuti, comprensivo di capitale, interessi e spese
2. **Unitamente all'istanza** deve essere depositata in cancelleria, a pena di inammissibilità, 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. **La somma è depositata dal cancelliere presso un istituto di credito indicato dal giudice.**
3. **La somma da sostituire al bene pignorato è determinata con ordinanza dal giudice dell'esecuzione**, sentite le parti in udienza, **non oltre 30 giorni dal deposito dell'istanza di conversione.**

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE



ART 494 CPC

LA CONVERSIONE DEL PIGNORAMENTO

4. Quando le cose pignorate siano costituite da beni immobili o cose mobili, il giudice con la stessa ordinanza **può disporre**, se ricorrono giustificati motivi, **che il debitore versi con rateizzazioni mensili entro il termine massimo di 48 mesi** la somma determinata, maggiorata degli interessi scalari al tasso convenzionale pattuito ovvero, in difetto, al tasso legale. **Ogni 6 mesi il giudice provvede al pagamento al creditore pignorante o alla distribuzione tra i creditori delle somme versate dal debitore.**

5. Qualora il debitore **ometta il versamento** dell'importo determinato dal giudice, ovvero **ometta o ritardi di oltre 30 giorni il versamento anche di una sola delle rate**, le somme versate formano parte dei beni pignorati. Il giudice dell'esecuzione, su richiesta del creditore procedente o creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, dispone senza indugio la vendita di questi ultimi.

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE



LA CONVERSIONE DEL PIGNORAMENTO ART 495 CPC

ART 494 CPC

6. Con l'ordinanza che ammette la sostituzione, **il giudice**, quando le cose pignorate siano costituite da beni immobili o cose mobili, **dispone che le cose pignorate siano liberate dal pignoramento con il versamento dell'intera somma.**

7. **L'istanza può essere avanzata una sola volta a pena di inammissibilità.**

In presenza dei requisiti di legge, **la conversione costituisce un diritto del debitore**, non sottoposto come tale ad opposizione da parte dei creditori o a valutazione discrezionale del giudice

A differenza di quanto avviene con il pagamento nelle mani dell'ufficiale giudiziario **l'esecutato versando la somma non si libera dall'obbligazione**

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE



ART 494 CPC

LA CONVERSIONE DEL PIGNORAMENTO

- Nel caso in cui le cose pignorate siano beni immobili o cose mobili la norma prevede che **il giudice**, con la stessa ordinanza con cui autorizza la sostituzione, **possa disporre, qualora ne ricorrano giustificati motivi, di versare la somma determinata in sostituzione in rate mensili**, entro un termine massimo di 48 mesi.
- In questo caso la somma complessivamente dovuta va maggiorata degli interessi scalari, determinati secondo il tasso legale o, se si raggiunge un accordo, secondo il tasso convenzionale.
- Il beneficio della rateizzazione deve essere concesso dal giudice sul presupposto della **sussistenza di “giustificati motivi”**, nozione che appare molto ampia, ad esempio dovrà valutare:
 - ✓ le condizioni patrimoniali del debitore
 - ✓ l'ammontare della somma da versare
 - ✓ altre circostanze dal medesimo debitore indicate

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

ART 494 CPC



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

**ISTANZA DI CONVERSIONE DEL PIGNORAMENTO PER LE
ESECUCIONI INIZIATE A PARTIRE DALLA DATA DEL 13/02/2019**

(L. n. 12/2019)

Il/la sottoscritto/a ____ nato/a ____ il ____ C.F./P.I. ____ (tel. ____) residente in
____ via/C.so ____ elegge domicilio ai fini delle notifiche c/o ____ in ____

CHIEDE

Di essere ammesso alla conversione del pignoramento e alla sospensione della
vendita ai sensi dell'art. 495 c.p.c.

Allega originale del libretto depositi giudiziari postale n° ____ su
cui è versata la somma di € ____ (pari a 1/6 dell'importo del
credito per cui è stato eseguito il pignoramento), effettuato presso l'Ufficio
Poste Italiane S.p.A.- Ag.21, sito all'interno del palazzo di Giustizia in Corso
Vittorio Emanuele II 130, piano terra.

Dichiara che l'istanza è depositata per la prima volta ai sensi dell'art. 495 ult.
comma c.p.c.

Torino, _____

FIRMA _____

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

RAPPORTO TRA PIGNORAMENTO E ALTRE FORMALITA'

Art. 2915 Codice Civile

- ***Non hanno effetto in pregiudizio del creditore pignorante e dei creditori che intervengono nell'esecuzione, gli atti che importano vincoli di indisponibilità se non sono stati trascritti prima del pignoramento, quando hanno per oggetto beni immobili o beni mobili iscritti in pubblici registri e, negli altri casi, se non hanno data certa anteriore al pignoramento***
- ***Non hanno del pari effetto in pregiudizio del creditore pignorante e dei creditori che intervengono nell'esecuzione gli atti e le domande per la cui efficacia rispetto ai terzi acquirenti la legge richiede la trascrizione se sono trascritti successivamente al pignoramento***

agenzia entrate **ISPEZIONE IPOTECARIA**

Direzione Provinciale di BARI
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di TRANI

Data 01/07/2021 Ora 18:16:21
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica
per dati anagrafici
Richiedente: _____

Ispezione n. _____ del 01/07/2021

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

RAPPORTO TRA PIGNORAMENTO E ALTRE FORMALITA'

1. **Atti di vincolo di indisponibilità:** Se un atto impone un vincolo che rende i beni non disponibili (ad esempio: fondo patrimoniale), questi atti non hanno effetto se non sono stati trascritti prima del pignoramento, quando riguardano:
 - ✓ Beni immobili.
 - ✓ Beni mobili iscritti in pubblici registri.
2. **Atti e domande soggetti a trascrizione:** Se un atto o una domanda deve essere trascritta per avere effetto verso i terzi (come ad esempio in caso di acquisto di un immobile), ma viene trascritta dopo il pignoramento, l'atto non avrà effetti in pregiudizio del creditore pignorante o degli altri creditori che intervengono nell'esecuzione.



IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

FONDO PATRIMONIALE

Complesso di beni vincolato alla destinazione dei bisogni della famiglia che si costituisce con atto pubblico da iscrivere nei registri.

Il conferimento di un immobile nel fondo patrimoniale è una procedura attraverso la quale i coniugi destinano un immobile ai bisogni della famiglia, creandogli una **protezione particolare da alcuni creditori**.

E' regolato dagli artt. 167-171 cc e comporta che **l'immobile destinato al fondo possa essere usato esclusivamente per il sostentamento della famiglia**, con delle limitazioni sugli atti di disposizione e sui diritti dei creditori.

I beni conferiti non possono essere ipotecati o aggrediti da creditori personali dei coniugi, salvo il debito non sia stato contratto per esigenze familiari.

Se l'atto costitutivo presenta vizi o viene istituito in frode ai creditori, può essere soggetto a revocabilità o dichiarato nullo.

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

FUNZIONAMENTO E FINALITA'

Costituzione del fondo

Viene costituito tramite un **atto pubblico redatto da un notaio**, a cui possono partecipare entrambi i coniugi o un terzo (es. un genitore) che desidera contribuire al benessere della famiglia. **L'atto viene annotato nei registri dello stato civile** e, una volta istituito, è opponibile a terzi.

Vincolo di destinazione

L'immobile conferito non può essere alienato liberamente dai coniugi senza rispettare la finalità del fondo. Se ci sono figli minori, gli atti dispositivi richiedono anche l'autorizzazione del giudice, il quale valuta se l'operazione sia vantaggiosa per la famiglia.

Immobile sottratto ai debiti personali dei coniugi

Il fondo protegge il bene conferito da debiti contratti dai coniugi per **finalità estranee ai bisogni familiari**. Es., se uno dei coniugi contrae un debito per motivi personali, i creditori non potranno aggredire l'immobile vincolato nel fondo patrimoniale.

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Creditori e Agibilità del Fondo Patrimoniale

Creditori ammissibili: Solo i creditori che vantano crediti per debiti legati ai bisogni familiari possono aggredire i beni del fondo patrimoniale.

Es. un debito contratto per l'acquisto di beni necessari alla famiglia può autorizzare il creditore a procedere con l'esecuzione forzata sul bene in caso di inadempimento.

Creditori non ammissibili: I creditori che vantano debiti personali dei coniugi (debiti di gioco, contratti per motivi estranei alla famiglia, spese personali) non possono avviare esecuzione forzata sul bene vincolato.

Invalidità e Revocabilità del Fondo

Invalidità: Un fondo patrimoniale può essere dichiarato **nullo** se manca l'atto pubblico o se vi sono vizi nell'atto costitutivo (se un coniuge istituisce il fondo senza il consenso dell'altro o se non si rispettano i requisiti di forma, il fondo è considerato invalido).

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Ipotecabilità dell'Immobile nel Fondo Patrimoniale

Ipoteca per debiti familiari: Se il debito è contratto per soddisfare i bisogni della famiglia, l'immobile può essere gravato da ipoteca a favore del creditore.

Es. per un mutuo ipotecario finalizzato all'acquisto o ristrutturazione dell'abitazione familiare, il creditore può iscrivere ipoteca sull'immobile.

Ipoteca per debiti estranei alla famiglia: I creditori che vantano debiti personali dei coniugi (debiti di gioco, contratti per motivi estranei alla famiglia, spese personali) non possono avviare esecuzione forzata sul bene vincolato.

Effetto dell'Ipoteca Preesistente: Il conferimento di un immobile ipotecato nel fondo non cancella l'ipoteca già iscritta che rimane valida e opponibile ai terzi, inclusi i coniugi e i creditori che potrebbero in futuro avanzare pretese sui beni del fondo. In caso di inadempimento del debito garantito dall'ipoteca, il creditore ipotecario conserva il diritto di procedere con l'esecuzione forzata sull'immobile, anche se questo è stato conferito al fondo patrimoniale.

LA DUE DILIGENCE

LA TUTELA DEI CREDITORI

Revocabilità per frode ai creditori: Qualora il fondo sia costituito per sottrarre un bene alla possibilità di essere aggredito dai creditori, questi possono richiedere al giudice la revoca del fondo patrimoniale.

Si parla in questo caso di **azione revocatoria**, che permette ai creditori di annullare l'atto costitutivo se dimostrano che è stato costituito con dolo o in frode nei loro confronti.

Azione revocatoria art. 2901 c.c.

Il creditore deve provare:

- **scientia damni**, debitore sa di pregiudicare il creditore;
- **consilium fraudis**, cioè la consapevolezza da parte del terzo del pregiudizio;
- **eventus damni**, cioè il danno che può essere arrecato alle pretese del creditore. Il debitore ha l'onere di provarne l'insussistenza.

Il fondo patrimoniale è inattaccabile dopo 5 anni dalla sua costituzione, conteggiati quindi dal giorno in cui l'atto viene redatto dal notaio



SEQUESTRO CONSERVATIVO



Il giudice, su istanza del creditore che ha fondato timore di perdere la garanzia del proprio credito, può autorizzare il sequestro conservativo di beni mobili o immobili del debitore o delle somme e cose a lui dovute, nei limiti in cui la legge ne permette il pignoramento.

- Misura cautelare che mira ad evitare che il debitore possa disporre dei suoi beni, in attesa di una sentenza di condanna pecuniaria suscettibile di dar luogo ad un pignoramento.
- Quando interviene la sentenza di condanna, il sequestro si converte in pignoramento.
- Il sequestro conservativo dei beni del debitore chiesto ai sensi dell'art. 2905 cc è opponibile alla procedura esecutiva immobiliare solo se trascritto anteriormente al pignoramento.

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE



Tribunale di Padova Ordinanza del 4 gennaio 2019

«Il sequestro conservativo trascritto da un creditore comporta, in sede distributiva, l'inefficacia nei suoi confronti delle ipoteche iscritte successivamente al sequestro stesso, ma non modifica la natura del credito del sequestrante, che, se chirografario, concorrerà in via proporzionale con tutti gli altri crediti sul ricavato di vendita...

Il sequestrante non vede modificarsi la natura del suo credito, che se è chirografario tale resta, ma si “difende” da eventuali titoli di privilegio acquisiti successivamente al suo sequestro, che sarebbero altrimenti idonei a travolgere il suo credito meramente chirografario»

SEQUESTRO PREVENTIVO

Misura cautelare disposta quando c'è il rischio che la libera disponibilità di un bene possa:

- **aggravare le conseguenze di un reato**
- **agevolare la commissione di nuovi reati**

All'esito di sentenza di condanna, si tramuta in **confisca** con effetto definitivo.



IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

SEQUESTRO PREVENTIVO

Cass. pen., sez. III, ud. 22 aprile 2021 (dep. 3 agosto 2021), n. 30294

*«L'opponibilità del vincolo penale al terzo acquirente dipende dalla **trascrizione del sequestro preventivo, che deve essere antecedente a quella del pignoramento immobiliare**, in modo da rappresentare il presupposto per la legittimità della confisca, anche disposta successivamente all'acquisto. Diversamente, se la trascrizione del sequestro è successiva al pignoramento, il bene appartiene al terzo 'pieno iure', con conseguente impossibilità di disporre la confisca posteriormente all'acquisto di esso da parte del terzo aggiudicatario della vendita».*



SEQUESTRO PREVENTIVO

Cass. III, 10 dicembre 2020, n. 28242

*“l’evoluzione della disciplina sostanziale e processuale della confisca e la giurisprudenza di legittimità penale hanno chiaramente interpretato come speciale la disciplina dettata dal **D.lgs. 6 settembre 2011, n. 159 (codice delle leggi antimafia)**, così escludendo che questa possa reputarsi invece espressione di un principio generale di prevalenza delle esigenze pubblicistiche sottese ai corrispondenti istituti in materia penale e di prevenzione.*



SEQUESTRO PREVENTIVO

Cass. III, 10 dicembre 2020, n. 28242

Ne segue che:

- i rapporti tra confisca e procedure esecutive civili sono regolati dal d.lgs. 159/2011 esclusivamente nelle ipotesi di confisca che sono disciplinate da quello direttamente o da norme che esplicitamente vi rinviano (con sostanziale prevalenza dell'istituto penalistico sui diritti reali dei terzi, che solo se di buona fede possono vedere tutelate le loro ragioni, ma in sede di procedimento di prevenzione o di esecuzione penale)*
- a regolare i rapporti tra le tipologie di confisca diverse da quelle del d.lgs. 159/2011 (e da quelle ad esse equiparate per espressa previsione normativa) e le procedure esecutive civili si applica il principio generale della successione temporale delle formalità nei pubblici registri*



IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE



INEFFICACIA DEL PIGNORAMENTO MANCATO RISPETTO DEI TERMINI PER IL DEPOSITO DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Se non è richiesta o non è concessa la proroga per il deposito della documentazione ipocatastale, oppure se la documentazione non è integrata nel termine assegnato ai sensi di quanto previsto nel periodo precedente, **il giudice dell'esecuzione**, anche d'ufficio, **dichiara l'inefficacia del pignoramento relativamente all'immobile per il quale non è stata depositata la prescritta documentazione.**
- L'inefficacia è dichiarata con ordinanza, sentite le parti.
- Il **giudice**, con l'ordinanza, dispone la cancellazione della trascrizione del pignoramento.
- Il **conservatore dei registri immobiliari** provvede alla cancellazione su presentazione dell'ordinanza.
- Il **giudice** dichiara altresì l'estinzione del processo esecutivo se non vi sono altri beni pignorati.

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

INTERAZIONE TRA PIGNORAMENTO E PROCEDURE CONCORDSUALI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Si concentrano sulla realizzazione forzata di
un diritto

su un immobile per soddisfare un debito

PROCEDURA INDIVIDUALE

Su impulso di un creditore

Per far valere un proprio diritto

Solo eventuali altri creditori ipotecari
vengono informati

Riguarda solo il bene pignorato

Obiettivo = la liquidazione del bene

PROCEDURE CONCORDSUALI / CCII

Riguardano l'insolvenza di un
debitore e il processo di
ristrutturazione o liquidazione dei
suoi beni per pagare i creditori
secondo *par condicio*

PROCEDURA «COLLETTIVA»

Su impulso di creditori o debitore
Tutti i creditori vengono informati
Coinvolge tutti i beni del debitore
Obiettivo = il soddisfacimento dei
creditori nella modalità più efficace

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE



INEFFICACIA DEL PIGNORAMENTO

Le **procedure concorsuali** interrompono

tutte le procedure esecutive immobiliari in corso (art. 51 l. fall.)

Le azioni esecutive avviate dopo il fallimento sono improcedibili, mentre quelle già pendenti alla data della relativa declaratoria divengono improseguibili, **salvo che il curatore non ritenga discrezionalmente di subentrarvi.**

ECCEZIONI

sono aggredibili individualmente:

- ✓ i beni che il curatore abbia ritenuto di non acquisire all'attivo e quelli che abbia rinunciato a liquidare per manifesta sconvenienza;
- ✓ i beni sopravvenuti in capo al fallito in costanza di procedura fallimentare, alla cui acquisizione alla massa la curatela abdichi in ragione del maggiore impatto dei costi di acquisto e conservazione rispetto al presumibile valore di realizzo
- ✓ i beni a garanzia di crediti originati da **mutui fondiari**

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

TRIBUNALE DI VARESE

COMPARSA DI INTERVENTO ex art. 107 VI comma Legge Fall.re

- per **Fallimento** _____ di Reg. Fall. del _____
- che il creditore procedente provvedeva all'iscrizione a ruolo avanti il Tribunale di Varese della procedura esecutiva, cui era attribuito il numero di RGE _____
 - che con sentenza n. _____ del _____ il Tribunale di Milano ha dichiarato il fallimento della _____ .l. (doc.3);
 - che l'Art.51 Legge fall.re dispone che dal giorno della dichiarazione di fallimento nessuna azione esecutiva o cautelare può essere iniziata o proseguita sui beni compresi nel fallimento e a mente dell'art.107 VI comma Legge fall.re il Curatore, nel caso di pendenza di procedure esecutive, può decidere o di subentrare al creditore procedente o di far dichiarare l'improcedibilità della esecuzione per effettuare la liquidazione dei beni in ambito fallimentare;
 - che la intestata esecuzione non rientra fra quelle escluse, ex art.41 Il comma T.U.B., dall'applicazione del dettato dell'art.51 Legge fall.re, non essendo stata promossa da un creditore fondiario;

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

-che il Curatore del fallimento _____, a ciò autorizzato dal Giudice Delegato con provvedimento del _____ (doc.1) intende subentrare nella procedura esecutiva RGE _____ ai sensi della richiamata norma, al fine di far assegnare al fallimento _____ il ricavato della vendita degli immobili oggetto di espropriazione, detratte le spese prededucibili sostenute dal creditore procedente;

ciò premesso

il Fallimento _____ in persona del suo curatore Avv. _____, ut supra rappresentato e difeso, con il presente atto

INTERVIENE

ai sensi dell'art. 107 L. fall.re nella procedura esecutiva RGE n. _____, subentrando al creditore procedente _____ S.p.a. quale procuratrice del _____ e per l'effetto

CHIEDE

che la somma ricavata dalla vendita degli immobili, previa liquidazione al procedente delle spese della procedura esecutiva, venga attribuita al fallimento

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

LE OPPOSIZIONI AL PIGNORAMENTO E LA SOSPENSIONE DELLA PROCEDURA

Le tipologie di opposizione al pignoramento si riferiscono alle modalità con cui il debitore può contrastare l'atto di pignoramento dei suoi beni

Può essere presentata per motivi diversi, e ci sono varie strade legali che il debitore può percorrere per evitare la perdita dei suoi beni o per ridurre gli effetti negativi del pignoramento



IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

OPPOSIZIONE ALL'ESECUZIONE

ART 615 CPC

Procedimento giudiziale, instaurato prima o in pendenza del procedimento per esecuzione forzata, per **accertare**:

- la regolarità del titolo esecutivo
- la sussistenza del diritto del creditore
- la pignorabilità dei beni



L'opponente contesta:

- di essere il soggetto tenuto ad ottemperare all'obbligo
- il diritto del creditore a procedere ad esecuzione in base al titolo esecutivo
- che il titolo non è dotato di esecutività
- che diritto che si è estinto o modificato dopo la formazione del titolo esecutivo

Chi può proporre l'opposizione all'esecuzione?

- il terzo possessore o detentore del bene sottoposto ad esecuzione
- il debitore esecutato

OPPOSIZIONE ALL'ESECUZIONE

ART 615 CPC

Per quali motivi?

- ✓ sentenza impugnata e riformata con revoca della provvisoria esecutività
- ✓ sentenza che non ha ancora acquisito autorità di giudicato
- ✓ decreto ingiuntivo non munito di formula esecutiva o non dotato della provvisoria esecutività
- ✓ azione esecutiva promossa da soggetto diverso da colui verso il quale era stato emesso il titolo
- ✓ azione esecutiva promossa contro un soggetto sbagliato
- ✓ azione esecutiva esercitata per un diritto diverso da quello contenuto nel titolo esecutivo
- ✓ nel precetto si richiedono importi superiori a quelli riconosciuti dal titolo esecutivo



IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE



OPPOSIZIONE ALL'ESECUZIONE PROCEDURA NON ANCORA INIZIATA

ART 615 CPC

L'opposizione preventiva è presentata con **atto di citazione in seguito alla notifica del precetto**, davanti al giudice competente per materia o valore e per territorio

- Il giudice può sospendere l'efficacia esecutiva del titolo richiesta ad "istanza di parte" e quando ricorrono "gravi motivi" ovvero appaia pronosticabile l'accoglimento dell'opposizione
- Può essere proposta dalla data di notificazione del precetto e fino al compimento del primo atto dell'esecuzione
- Se il diritto della parte istante è contestato solo parzialmente, il giudice procede alla sospensione dell'efficacia esecutiva del titolo esclusivamente in relazione alla parte contestata
- il debitore assume la veste di attore in opposizione ed il giudizio si concluderà con una sentenza soggetta alle ordinarie impugnazioni

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE



OPPOSIZIONE ALL'ESECUZIONE PROCEDURA INIZIATA

ART 615 CPC

L'opposizione successiva, finalizzata a contestare il diritto del creditore a procedere e la pignorabilità dei beni, si sviluppa in **2 fasi**:

Prima fase: introdotta con ricorso depositato presso la cancelleria del giudice dell'esecuzione che, fissa con decreto la data dell'udienza di comparizione e assegna il termine perentorio per la notifica del ricorso e del decreto.

- La mancata o tardiva notifica determina l'inammissibilità del ricorso.
- Nel decreto di fissazione dell'udienza il giudice, ove ricorrano ragioni di urgenza, può sospendere l'esecuzione inaudita altera parte.
- In ogni caso, all'udienza di comparizione, il giudice confermerà o revocherà la sospensione già pronunciata, o si pronuncerà sulla richiesta di sospensione.

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE



OPPOSIZIONE ALL'ESECUZIONE PROCEDURA INIZIATA

ART 615 CPC

Seconda fase: la causa di merito è introdotta con atto di citazione.

- L'opponente è tenuto all'iscrizione a ruolo della causa.
- Il procedimento si conclude con sentenza soggetta agli ordinari mezzi di impugnazione.
- L'opposizione all'esecuzione già avviata può essere proposta **fino alla disposizione della vendita** o l'assegnazione del bene oggetto di esproprio.
- **Successivamente** solo se:
 - ✓ l'opposizione sia fondata su fatti sopravvenuti;
 - ✓ l'opponente dimostri che non ha potuto proporla tempestivamente, per cause a lui non imputabili.

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

OPPOSIZIONE AGLI ATTI ESECUTIVI

ART 617 CPC



Procedimento giudiziale instaurato per dimostrare:
l'invalidità, l'inopportunità, l'incongruenza, la discrepanza degli **atti esecutivi** quali:

- irregolarità formale del titolo e/o del precetto
- notificazione nulla e/o inesistente del titolo, del precetto o del pignoramento
- irregolarità di qualsiasi atto della procedura esecutiva immobiliare

Chi può proporre l'opposizione all'esecuzione?

- il proprietario del bene,
- il destinatario dell'atto esecutivo
- il creditore procedente ad esempio nell'atto della "conversione del pignoramento" quando lo stesso ritenga che tale atto possa produrgli un danno patrimoniale
- i destinatari degli atti esecutivi interessati all'accertamento della loro invalidità

OPPOSIZIONE AGLI ATTI ESECUTIVI

ART 617 CPC

Per quali motivi?

- ✓ mancanza della firma del giudice o dell'autorità competente
- ✓ mancanza di data o di numero del provvedimento
- ✓ incongruenza tra il titolo esecutivo e l'atto di pignoramento
- ✓ difetto di notificazione del titolo esecutivo
- ✓ errore nel nome delle parti
- ✓ inadeguatezza del titolo esecutivo rispetto alla natura del credito
- ✓ difetto di specificità del credito
- ✓ presenza di clausole contrarie alla legge
- ✓ errata qualificazione del titolo esecutivo
- ✓ vizio nel procedimento di formazione del titolo esecutivo



IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE



OPPOSIZIONE AGLI ATTI ESECUTIVI

ART 617 CPC

Opposizioni preventive: Le opposizioni al titolo esecutivo e al precetto si propongono, **prima che sia iniziata l'esecuzione**, davanti al giudice, con **atto di citazione** da notificarsi nel **termine perentorio di 20 giorni dalla notificazione** del titolo esecutivo o del precetto.

Opposizioni successive: Le opposizioni che **sia stato impossibile proporre prima** dell'inizio dell'esecuzione e quelle relative alla notificazione del titolo esecutivo e del precetto e ai singoli atti di esecuzione si propongono con **ricorso al giudice della esecuzione** nel termine perentorio di **20 giorni**:

- **dal primo atto di esecuzione**, se riguardano il titolo esecutivo o il precetto
- dal giorno in cui i singoli atti furono compiuti

A seguito dell'opposizione agli atti esecutivi si instaura un giudizio contenzioso ordinario che si conclude con un provvedimento che presenta i caratteri della sentenza.

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Tribunale Ordinario di Roma

ATTO DI CITAZIONE IN OPPOSIZIONE a DECRETO INGIUNTIVO

Motivi

- 1) Incompetenza Territoriale
- 2) Mancata consegna degli estratti conto
- 3) Nullità della certificazione ex art 50 TUB
- 4) Insufficienza e inidoneità della documentazione depositata.
- 5) Superamento del tasso soglia usurario



CONCLUSIONI

Piaccia all'Ill/mo Signor Giudice adito, contrarii rejectis, :

In Via preliminare:

Dichiarare la propria incompetenza territoriale in favore di quella del Tribunale di Sondrio pattiziamente concordata ex art. 28 c.p.c. tra le parti ai sensi degli art.13 del contratto di apertura di conto corrente per atto notar

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE



2) In via subordinata

1) dichiarare nulla la certificazione ex art. 50 TUB perché non riferibile alla posizione del conto corrente intestato alle _____ srl, essendo diversi il n.ro di conto corrente riportato nella certificazione, rispetto al numero di conto contrattualmente indicato in atti e in tutte le documentazioni depositate nel fascicolo del monitorio.

Conseguentemente revocare il Decreto Ingiuntivo opposto, perché privo della documentazione probatoria sufficiente nella fase dell'opposizione a dimostrare l'effettiva consistenza del credito azionato.

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

EXAMPLE

2) Disporre CTU tecnica contabile, per accertare il superamento del tasso soglia usurario e rideterminando il credito vantato dalla opposta Banca e eliminando ex art. 1815 gli interessi maturati nella vigenza del conto corrente.

Sempre e comunque con vittoria di spese, ed onorari del presente giudizio, oltre IVA e CPA come per legge

IN VIA ISTRUTTORIA : Ordinare alla banca opposta ex art. 210 cpc il deposito degli estratti conto corrente bancario relativi al rapporto di conto corrente intestato alla società opposta

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

CITA

EXAMPLE

La Banca _____ per Azioni con sedi in _____ a comparire
dinanzi il Tribunale di Roma – nella nota sede di viale Giulio Cesare, 54/B alla
udienza del 19 luglio 2014, ore di rito, Giudice designando, ed a costituirsi ai
sensi e nelle forme dell'art 166 c.p.c con l'avvertimento che la costituzione oltre
i suddetti termini implica le decadenze di cui all'art. 167 c.p.c. ed art. 38 c.p.c e
che in mancanza di costituzione si procederà in Sua legittima contumacia, per
ivi sentir accogliere le seguenti.

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

EXAMPLE

Atto di citazione in opposizione a decreto ingiuntivo

MOTIVI

1. Invalidità, nullità, inesistenza e/o inefficacia della procura allegata al ricorso per decreto ingiuntivo con conseguenziale nullità dello stesso ricorso, nonché invalidità, nullità, inesistenza e/o inefficacia del relativo decreto ingiuntivo n. 1111/2017 dacché la c.d. procura depositata nel relativo fascicolo telematico, come foglio separato al predetto ricorso per decreto ingiuntivo, riporta, per quanto concerne i dati riferiti al mandante e al medesimo ricorso, soltanto un paio di firme illeggibili, senza alcun riferimento:

- a) al creditore procedente;
- b) ai soggetti che agiscono in nome e per conto di detto creditore;
- c) all'azione per la quale è stata conferita la procura ad litem;
- d) al nome della pretesa società debitrice;
- e) all'importo del preteso credito per il quale si ricorre ex art. 633 c.p.c.;
- f) alla data in cui è stata conferita la procura ad litem.

Dunque, non c'è nessun dato in quella procura che possa consentire di associarla con certezza al ricorso per decreto ingiuntivo in parola e può essere stata anche accidentalmente allegata a tale ricorso in luogo di quella propria rilasciata (o che doveva essere rilasciata) dal creditore ricorrente.

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

EXAMPLE

TRIBUNALE CIVILE DI SALERNO

Atto di citazione in opposizione a precetto ex art. 615 c.p.c.

DIRITTO

1) MANCANZA DI LIQUIDITA' E DETERMINATEZZA DEL CREDITO

AZIONATO – NULLITA' DELL'ATTO DI PRECETTO

2) APPLICAZIONE AL CALCOLO DEGLI INTERESSI “METODO FRANCESE”

3) ANATOCISMO - IMMEDIATA SOSPENSIONE INAUDITA ALTERA PARTE

DELL'EFFICACIA ESECUTIVA DEL TITOLO

3) SUPERAMENTO DEL TASSO SOGLIA – INTERESSI DI MORA - USURA -

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

CONCLUSIONI



Voglia l'Ill.mo Giudice adito, previa sospensione dell'esecuzione, accogliere le seguenti conclusioni,

- 1) accertare e dichiarare, per tutti i motivi esposti in citazione, l'inammissibilità, illegittimità, inefficacia, inesistenza e/o nullità del precetto e del titolo esecutivo oggetto della presente opposizione e contestualmente dichiarare nulla e di nessun effetto l'intimazione di pagamento della somma di cui al precetto notificato il 17.07.2017, con ogni conseguente provvedimento anche di nullità e/o inefficacia del contratto di mutuo fondiario e relativa ipoteca;
- 2) accertare e dichiarare la nullità, illegittimità, inesistenza, erroneità degli addebiti operati dall'istituto di credito per interessi usurari non dovuti, commissioni, oneri vari;

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

*o*o*

ATTO DI CITAZIONE

IN OPPOSIZIONE A PRECETTO EX ARTT. 615 E 617 C.P.C.

CON ISTANZA PER LA SOSPENSIONE DELL'EFFICACIA ESECUTIVA DEL TITOLO

EXAMPLE

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E.I. N. 939/2018 - CONS. DOTT. CIUFOLINI

RICORSO IN OPPOSIZIONE ALL'ESECUZIONE ex art. 615, comma 2°

c.p.c.

Nella procedura esecutiva di pignoramento immobiliare n. 939/2018 R.G. ES. IMM.,

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

TRIBUNALE DI CHIETI

All'Ill.mo Giudice Dell'Esecuzione

Dr M. C.



PROC. ES N.

RIUNITE CON I N.

R.G.E.

RICORSO IN OPPOSIZIONE ALL'ESECUZIONE ex art. 615 e 619 C.P.C e

AGLI ATTI ESECUTIVI, ex art 617 – 618 cpc .

OPPOSIZIONE AVVERSO L'ORDINANZA DI VENDITA del 04.09.2018 ex art. 624

C.P.C 624 BIS

E CONTESTUALE RICORSO CONTRO L'OPERATO DELL'UFICIALE ADDETTO

ALLA VENDITA EX ART.168 disp. di att. c.p.c.

CON RICHIESTA DI EMISSIONE DI DECRETO DI SOSPENSIONE DELLE VENDITE

IMMOBILIARI PER PREZZO VILE DEGLI IMMOBILI

CON SOSPENSIONE E/O REVOCA DEL'ACCOGLIMENTO DELL'ISTANZA DI

PROROGA DELL'INCARICO DI DELEGATO ALLE VENDITE DI 12 MESI SINO

21.08.2019 DEL 03.08.2018, ai sensi del disposto art. 532 cpc e 591 -- ter cpc.

PER INTERVENUTI OLTRE QUATTRO TENTATIVI DI VENDITA SECONDO IL

DISPOSTO LEGGI 132/15 e 119/2016 - CASS. SEZ. III; SENTENZA 21.09.2015, N. 18451

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Da parte di un
terzo
interessato
all'immobile

RICORSO IN OPPOSIZIONE AGLI ATTI ESECUTIVI

EX ART. 617 COMMA 2 CPC

EXAMPLE

Avverso il decreto di trasferimento del 12/12/2018

Voglia l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Como, in considerazione del mancato versamento del prezzo di aggiudicazione nel termine perentorio di 120 giorni, termine scaduto il 16/11/2018 e della illegittima emissione del decreto di trasferimento in data 12/12/2018, non notificato, attesa la perentorietà dei termini per il saldo del prezzo, non prorogabili, e la non applicabilità della sospensione feriale dei termini:

- in via cautelare, sospendere l'efficacia esecutiva del suddetto decreto di trasferimento;
- in via principale revocare e/o annullare il decreto di trasferimento emesso in data

SOSPENSIONE DEL PIGNORAMENTO

- Salvo che la sospensione sia disposta dalla legge o dal giudice davanti al quale è impugnato il titolo esecutivo, **l'esecuzione forzata può essere sospesa solo con provvedimento del giudice dell'esecuzione.**
- Se è proposta opposizione all'esecuzione a norma degli articoli, **il giudice dell'esecuzione**, concorrendo gravi motivi, **sospende**, su istanza di parte, il processo con cauzione o senza.
- Il giudice dell'esecuzione, **su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo**, può, sentito il debitore, **sospendere il processo fino a 24 mesi.** L'istanza può essere proposta fino a 20 giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto o fino a 15 giorni prima dell'incanto.
- Quando il processo è sospeso, nessun atto esecutivo può essere compiuto, salvo diversa disposizione del giudice dell'esecuzione.

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

TRIBUNALE DI SONDRIO

Istanza per sospensione dell'esecuzione immobiliare

(ex art. 624-bis c.p.c.)

EXAMPLE

La s.r.l. in persona del legale rappresentante p.t., corrente in
premesse

- che l'odierna istante ha promosso, nei confronti della _____ di
s.a.s. e del signor _____ personalmente, esecuzione
immobiliare, incardinata presso il Tribunale di Sondrio al n. _____ /2015 R.E.I.;
- che nelle more, la creditrice procedente ha raggiunto un accordo transattivo con i
debitori che, ove soddisfatto, potrebbe portare all'estinzione del credito vantato facendo
venir meno l'interesse a procedere alla vendita dei beni pignorati;
- che per verificare il corretto adempimento delle obbligazioni assunte dai debitori si
rende necessaria la sospensione dell'esecuzione promossa e la revoca della richiesta
custodia giudiziale;

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

fa istanza

EXAMPLE

affinché l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, sentiti i creditori muniti di titolo esecutivo, Voglia disporre, ai sensi e per gli effetti dell'art. 624 *bis* c.p.c., la sospensione della procedura esecutiva in epigrafe indicata per la durata di mesi 24, nonché Voglia disporre la revoca della custodia giudiziale originariamente richiesta.

V^o rilevato che la sopradetta istanza è accoglibile soltanto laddove vi sia l'adesione esplicita di tutti i creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo (cf. art. 624 *bis*, c.1, I parte, c.p.c.); FISSA ai quattro creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo termine fino al 23/1/17 per il deposito di un'eventuale nota con cui manifestare l'adesione di cui sopra.

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

ART 571 CPC

LA VENDITA ALL'ASTA

L'obiettivo di un pignoramento immobiliare è permettere a un creditore di soddisfare il proprio credito attraverso la vendita di un immobile di proprietà del debitore, che non ha adempiuto agli obblighi di pagamento. Al fine di garantire

TRASPARENZA - LEGALITÀ - EQUITÀ

la vendita avviene mediante **asta giudiziaria**



IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE



VANTAGGI DELLE ASTE



- E' processo **trasparente** poiché avviene sotto la supervisione di un'autorità
- **vengono pubblicizzate** in modo che tutti possano venire a conoscenza della vendita e partecipare in modo equo
- non favorisce nessun partecipante poiché tutti gli offerenti partono dalle stesse condizioni e la vendita si conclude con l'offerta più alta
- il meccanismo è strutturato in modo tale da massimizzare il ricavato della vendita poiché i **partecipanti competono tra loro** facendo offerte più alte
- grazie alla **digitalizzazione** possono avvenire anche online, ampliando ulteriormente l'accessibilità per chiunque sia interessato, senza necessità di essere fisicamente presenti

OFFERTE D'ACQUISTO

ART 571 CPC

1. *Ognuno, **tranne il debitore, e soggetti pubblici in conflitto d'interesse con l'asta**, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato L'offerente deve presentare dichiarazione contenente l'indicazione del **prezzo**, del **tempo** e **modo del pagamento** e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.*

2. *L'offerta **non è efficace***

- *se perviene oltre il termine stabilito*
- *se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo stabilito nell'ordinanza*
- *se l'offerente presta cauzione inferiore $\frac{1}{10}$ del prezzo proposto*

3. *L'offerta è **irrevocabile**, salvo che:*

2) il giudice ordini l'incanto;

3) siano decorsi 120 gg dalla presentazione ed non sia stata accolta.



OFFERTE D'ACQUISTO

4. L'offerta deve essere depositata in **busta chiusa** all'esterno della quale sono annotati, a cura del cancelliere ricevente:

- il **nome**, previa identificazione, **di chi materialmente provvede al deposito**
- il **nome del giudice dell'esecuzione o del professionista delegato**
- la **data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte**.

Se è stabilito che la cauzione è da versare mediante **assegno circolare**, lo stesso deve essere inserito nella busta.

Le buste sono aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti.



IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

ASTE TELEMATICHE E TRADIZIONALI

Caratteristica	Asta Telematica	Asta Tradizionale
Luogo di partecipazione	Online, da remoto	In una sede fisica
Trasparenza e tracciabilità	Alta, tutto è registrato digitalmente	Dipende dal contesto e dalla sede
Numero di partecipanti	Potenzialmente alto	Limitato alla presenza fisica
Accesso geografico	Senza limiti	Limitato dal luogo dell'asta
Interazione diretta	Limitata, solo tramite piattaforma	Possibile direttamente



IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

ASTE TELEMATICHE

Le aste telematiche sono suddivise principalmente in due categorie:

aste sincrone e aste asincrone.

Le **aste sincrone** possono essere ulteriormente classificate in:

aste telematiche e aste miste



Caratteristica	Vendita Sincrona	Vendita Asincrona
Partecipazione	Simultanea, tutti collegati in tempo reale	Flessibile, partecipazione in periodi diversi
Durata dell'asta	Limitata a una finestra precisa	Estesa nel tempo (giorni o settimane)
Pressione temporale	Alta, competizione diretta e immediata	Bassa, tempo per riflettere
Visibilità delle offerte	In tempo reale	Differita o con aggiornamenti periodici

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

ART 568 bis CPC

LA VENDITA DIRETTA



- **CHI:** il debitore
 - **A CHI:** giudice
 - **COSA:** richiesta di disporre la vendita diretta dell'immobile
 - **COME:** istanza + offerta di acquisto irrevocabile per 120 gg + cauzione di almeno 1/10 del prezzo proposto
 - **QUANDO:** fino a 10 giorni prima dell'udienza per l'autorizzazione della vendita
 - **QUANTO:** prezzo non inferiore al valore della relazione di stima
- L'istanza può essere formulata per **una sola volta** a pena di inammissibilità
- Istanza e l'offerta vanno **notificate**, a cura dell'offerente o del debitore, **almeno 5 giorni prima dell'udienza per l'autorizzazione della vendita**, al creditore procedente, ai creditori intervenuti ed ai creditori iscritti, anche se non intervenuti.

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

L'OPPOSIZIONE DEI CREDITORI E LA GARA

Alla vendita diretta possono opporsi i creditori “entro l’udienza per la fissazione della vendita”. Opposizione intesa in senso «atecnico», come mancato accordo. E’ sufficiente uno dei creditori perchè il giudice pronunci avii un vero e proprio subprocedimento liquidatorio:

- fissa un termine **< 45** giorni per **la pubblicità**, in cui dovrà essere dato conto dell’offerta pervenuta e del suo contenuto
- fissa un termine di **90 giorni** per la formulazione di ulteriori offerte di acquisto ad un **prezzo non inferiore a quello dell’offerta già presentata**, garantite da cauzione in misura non inferiore a 1/10;
- convoca debitore, i comproprietari, il creditore procedente, i creditori intervenuti, i creditori iscritti e gli offerenti a **un’udienza per la deliberazione sull’offerta** e, in caso di pluralità di offerte, **per la gara** tra gli offerenti, che potrà svolgersi con modalità telematiche



IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

ISTANZA DI ASSEGNAZIONE

ART 588 -
589 CPC

- Ogni creditore, nel termine **di 10 giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita**, può presentare istanza di assegnazione, per sé o a favore di un terzo, a norma dell'articolo 589 per il caso in cui la vendita non abbia luogo.
- L'istanza di assegnazione deve contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore a quella prevista nell'art. 506 e al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.
- Fermo quanto previsto al 1°c, se nella procedura non risulta che vi sia alcuno dei creditori iscritti e se non sono intervenuti altri creditori oltre al precedente, questi può presentare offerta di pagamento di una somma pari alla differenza fra il suo credito in linea capitale e il prezzo che intende offrire, oltre le spese.
- Se la vendita non ha luogo per mancanza di offerte e vi sono domande di assegnazione, il giudice provvede su di esse fissando il termine entro il quale l'assegnatario deve versare l'eventuale congruaglio.

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

ISTANZA DI ASSEGNAZIONE

L'assegnazione può produrre effetti distinti a seconda che si tratti di:

- **assegnazione satisfattiva:** il bene immobile è assegnato al creditore o ai creditori in luogo della distribuzione della somma ricavata dalla vendita
- **assegnazione-vendita:** uno o più creditori ottengono l'attribuzione del bene dietro versamento di una somma di denaro a favore della massa, somma che dovrà essere distribuita
- **assegnazione mista:** si verifica quando il bene assegnato ha un valore superiore al credito dell'assegnatario, questo deve versare la differenza tra il valore del bene ed il proprio credito



IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE



RIDUZIONE DEL PIGNORAMENTO

ART 496 CPC

Su istanza del debitore o anche di ufficio, quando il **valore dei beni pignorati è superiore all'importo delle spese e dei crediti**, il giudice, sentiti il creditore pignorante e i creditori intervenuti può disporre la riduzione del pignoramento.

- La riduzione può essere concessa se il valore **complessivo dei beni pignorati risulta eccessivo rispetto alle reali esigenze di soddisfacimento del credito del creditore**. Questo principio riflette il diritto del debitore a subire un'esecuzione equilibrata, evitando che i suoi beni vengano vincolati in modo sproporzionato rispetto all'importo dovuto al creditore.
- La riduzione, non può essere disposta prima **dell'udienza di autorizzazione alla vendita**, poiché ciò danneggerebbe i diritti di eventuali creditori che potrebbero intervenire fino a quell'udienza o successivamente alla riduzione, al fine di partecipare alla ripartizione del ricavato.
- **La riduzione è ammessa solo se i beni pignorati sono più di due oppure, nel caso di un singolo bene, se questo è divisibile.**
- Se vi è un solo bene indivisibile, la riduzione non è consentita.

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

EXAMPLE

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Il Giudice dell' esecuzione, dott. _____ nel procedimento n. _____ r.g.
esecuzioni;

rilevato che il creditore procedente ha precisato il credito complessivo € 770.411,37, quello intervenuto _____ in complessivo € 120.820,20, e quello intervenuto Equitalia in complessivo € 485.987,22, così raggiungendosi l' importo di € 1.377.218,79;

che detto importo è di gran lunga inferiore al valore dei beni pignorati, che è stato stimato dal consulente pari ad € 5.250.000,00;

ritenuto dunque che l' istanza di riduzione del pignoramento debba essere accolta, con liberazione dei beni di seguito indicati dal vincolo del pignoramento;

P.Q.M.

visto l' art. 496 del c.p.c.;

riduce

il pignoramento ai terreni siti in _____ e distinti in Catasto al f. _____ mapp. _____ parte, _____ parte,
ed ai fabbricati siti in S. _____ e distinti al NCEU al f. _____ mapp. _____ sub _____ e _____

dichiara

liberati dal pignoramento gli immobili siti in _____

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE



CANCELLAZIONE DEL PIGNORAMENTO

ART 629 e SS CPC

- Mancato deposito della documentazione catastale/certificato notarile nei termini (567 cpc)
- Mancato deposito dell'istanza di vendita nei termini (497 cpc)
- Tardiva iscrizione a ruolo nel pignoramento immobiliare (557 cpc)
- Tardivo deposito della nota di trascrizione (557 cpc)
- Conversione del pignoramento
- Rinuncia agli atti da parte dei creditori (art. 629 cpc)
- Inattività delle parti (art. 630 cpc)
- Mancata comparizione a due udienze contigue (art. 631 cpc)
- Omessa pubblicità sul portale delle vendite pubbliche
- Antieconomicità della procedura
- Accordo tra le parti
- Sopravvenuta mancanza del titolo esecutivo
- Vendita del bene e la distribuzione del ricavato



**ART. 164
DISP.ATT. CPC**

ANTIECONOMICITÀ DELLA PROCEDURA

“Quando risulta che non è più possibile conseguire un ragionevole soddisfacimento delle pretese dei creditori, anche tenuto conto dei costi necessari per la prosecuzione della procedura, delle probabilità di liquidazione del bene e del presumibile valore di realizzo, è disposta la chiusura anticipata del processo esecutivo”

- Immobile pignorato con un valore di mercato molto basso rispetto alle spese necessarie per procedere con l'esecuzione, per: troppe aste deserte, situazione di degrado, zona poco appetibile....

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

TRIBUNALE di TEMPIO PAUSANIA

Istanza per la dichiarazione di estinzione e/ sospensione della
procedura esecutiva immobiliare

EXAMPLE

Nell'interesse di **ESECUTATO** nata a _____ ivi
residente alla via _____ l e _____ nato a _____

Premesso

che è pendente la significata procedura esecutiva immobiliare promossa da _____
che la presente **esecuzione immobiliare** comporta per tutta evidenza una
perdita di prezzo eccessivo rispetto al valore di stima degli immobili
pignorati;

che i numerosi eccessi di ribasso, occorsi nella presente procedura,
comportano un eccessivo deprezzamento del valore dei beni oggetto di
espropriazione;

che in ogni caso e per tutta evidenza l'eccessiva serie di ribassi dell'attuale
asta, comporta che il prezzo battuto come attuale "base d'asta" si discosta
eccessivamente dal reale valore di mercato;

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

EXAMPLE

che, specificatamente, per il lotto 1 - **Locale Residenziale** Comune di
Località -Via - Unità immobiliare
foglio , particella , subalterno al piano terra, parzialmente al grezzo,
composta nella parte ultimata da bagno, due camere e corridoio, l'attuale
base d'asta è di **€ 41.500,00 (quarantamilacinquecento,00);**

che in data 10.11.2009 il CTU Ing. , con ordinanza del 06
Giugno 2009 , a completa evasione del ricevuto incarico giudiziale ha fissato
il valore complessivo dell'immobile de quo per **153.372,00 € (al netto della
sanatoria)** ;

che per tutta evidenza l'attuale base d'asta corrisponde a meno di un terzo
(1/3) del valore dell'immobile pignorato.

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

che per quanto riguarda il Lotto 2 – **Appartamento**, Comune di

() - Via - Unità Immobiliare foglio ,

particella subalterno . Appartamento al piano primo composto da

veranda coperta, ingresso, soggiorno, cucina, bagno, quattro camere, due

ripostigli, disimpegno e due terrazzi. L'attuale base d'asta è di € € 76.000,00 (

che in data 10.11.2009 il CTU Ing. , con ordinanza del 06

Giugno 2009 , a completa evasione del ricevuto incarico giudiziale ha fissato

il valore complessivo dell'immobile del lotto 2, in € 277.315,00

che per tutta evidenza l'attuale base d'asta corrisponde a meno di un quarto

(1/4) del valore dell'immobile pignorato;

che i beni oggetto del pignoramento costituiscono l'unica abitazione del nucleo familiare;

che considerato a seguito di precedenti otto aste (senza aggiudicazione) il prezzo di vendita dell'immobile è da ultimo sceso (inutilmente) alla somma di

quasi un quarto $\frac{1}{4}$ dell'iniziale valore di stima;

EXAMPLE

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

che l'ipotesi di disporre un ulteriore esperimento di vendita allo stesso prezzo non ha senso in quanto evidentemente al momento non vi sono sul mercato interessati all'acquisto (a questo prezzo);

EXAMPLE

che va giudicato assolutamente ingiusto un ulteriore abbattimento del prezzo di vendita che finirebbe con il consentire una svendita a prezzo vile della proprietà della parte debitrice. Con il rischio di danneggiare lo stesso ceto creditorio (rappresentato in questo caso dal creditore procedente e dagli intervenuti) in ordine ai crediti dei quali il prezzo minimo raggiunto dalle aste, già così non copre l'ammontare dei crediti stessi;

che partendo da tale dato normativo, il legislatore, introducendo l'art. 164 bis disp. Att. cpc., ha stabilito che *"quando risulta non più possibile conseguire un ragionevole soddisfacimento delle pretese dei creditori, anche tenuto conto dei costi necessari per la prosecuzione della procedura, della probabilità di liquidazione del bene e del presumibile valore di realizzo, è disposta la chiusura anticipata del processo esecutivo"*

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

EXAMPLE

Tutto ciò premesso, gli istanti come sopra rappresentati ed assistiti,
formulano con l'avv. ¹ e rispettosamente

ISTANZA

all'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Tempio Pausania affinché,
in relazione a quanto esposto e dedotto, *inaudita altera parte*, ovvero, previa
comparizione delle parti avanti a sé, Voglia dichiarare, previo ogni opportuno
provvedimento di rito, l'estinzione della procedura esecutiva immobiliare
R.G.E. n.° disponendo, altresì, che sia cancellata la
trascrizione del relativo atto di pignoramento.

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

EXAMPLE

RINUNCIA DEL CREDITORE

ATTO DI RINUNCIA PARZIALE AL PIGNORAMENTO

Inoltre, per quanto riguarda gli ulteriori immobili indicati al foglio 11, mapp. 154, mapp. 184 e 202, emerge dalla perizia che gli stessi siano di fatto aree di pertinenza di edifici non più di proprietà del Sig. _____ che, per mero errore materiale, non sono stati catastalmente graffiati ai relativi fabbricati;

- preso atto delle suddette risultanze peritali, è intenzione della creditrice Banca Popolare di _____ rinunciare parzialmente al pignoramento e alla vendita forzata dei soli immobili già pignorati come di seguito catastalmente identificati:
- inoltre, in ragione di un parziale accordo intercorso con il debitore pignorato, è altresì interesse della Banca creditrice pignorante rinunciare parzialmente al pignoramento e alla vendita forzata degli ulteriori beni immobili già pignorati come di seguito catastalmente identificati:

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

EXAMPLE

ciò premesso

la sopradetta Banca _____, in persona dei suoi legali rappresentanti
pro tempore, come sopra rappresentata, difesa e domiciliata,

DICHIARA DI RINUNCIARE

al pignoramento dalla stessa promosso nei confronti del Sig. _____
limitatamente ai soli immobili siti nel Comune di _____ così identificati:
essendo invece intenzione dell'istante proseguire l'azione esecutiva per quanto concerne i
restanti beni immobili già pignorati, e contestualmente formula

ISTANZA

al Giudice dell'Esecuzione affinché lo stesso voglia ordinare la cancellazione del
pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia in
data 26 giugno 2017, ai numeri _____, limitatamente ai soli immobili siti nel
Comune di _____ così identificati:

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE



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

Domanda di annotazione
Registro generale n.
Registro particolare n.
Presentazione n. del 26/07/2018

EXAMPLE

Pag. 1 - segue

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione	Totale	€ 294,00
	Imposta ipotecaria	€ 200,00
	Tassa ipotecaria	€ 35,00

Imposta di bollo	€ 59,00
Sanzioni amministrative	-

Eseguita la formalità.

Somma pagata € 294,00 (Duecentonovantaquattro/00)

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 26086

Protocollo di richiesta BS 301518/1 del 2018



Il Conservatore
Conservatore SIMONI SPERALDO

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO
Data	11/06/2018
Pubblico ufficiale	TRIBUNALE DI BRESCIA
Sede	BRESCIA (BS)

Numero di repertorio
Codice fiscale

Dati relativi all'annotazione

Tipo di annotazione	ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE
Descrizione	725 RESTRIZIONE DI BENI
Voltura catastale dell'atto originario	NO



IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE



EFFETTI DELL'ESTINZIONE DEL PROCESSO

ART 632 cpc

Con l'ordinanza che pronuncia l'estinzione è disposta sempre la cancellazione della trascrizione del pignoramento

Con la medesima ordinanza il giudice dell'esecuzione provvede alla liquidazione delle spese sostenute dalle parti, se richiesto, e alla liquidazione dei compensi spettanti all'eventuale delegato.

Se l'estinzione del processo esecutivo si verifica:

- prima dell'aggiudicazione o dell'assegnazione, essa rende inefficaci gli atti compiuti
- dopo l'aggiudicazione o l'assegnazione, la somma ricavata è consegnata al debitore.
- Avvenuta l'estinzione del processo, il custode rende al debitore il conto, che è discusso e chiuso davanti al giudice dell'esecuzione.
- Le spese del processo esecutivo sono a carico delle le parti che le hanno anticipate in quanto sono proprio queste che con la rinuncia e l'inattività determinano l'estinzione.

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

1. Atti Successivi al Pignoramento

- Il creditore gioca un ruolo fondamentale nel presentare l'atto di pignoramento e nell'avviare l'asta.
- Comprende diverse fasi: deposito dell'atto di pignoramento, richiesta di vendita, nomina del custode, valutazione dell'esperto, ecc.

2. Documentazione e Termini

- Il creditore deve presentare i documenti relativi all'immobile (es. estratti catastali) entro 45 giorni dal pignoramento.
- Il mancato rispetto di questi termini comporta l'inefficacia del pignoramento.

3. Intervento dei Creditori

- I creditori possono intervenire prima della vendita o dell'asta.
- Diritti differenti a seconda del momento e del tipo di creditore (creditori privilegiati, creditori chirografari).



IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

4. Usufrutto e Limitazioni sul Bene

- Dopo il pignoramento, il debitore può continuare a utilizzare l'immobile, ma non può venderlo o locarlo senza l'approvazione del giudice.
- Se il debitore causa danni all'immobile, possono essere intraprese azioni legali.

5. Conversione del Pignoramento

- Il debitore può sostituire il bene pignorato con una somma di denaro equivalente.
- Se il debitore non paga, l'immobile viene venduto.

6. Opposizione al Pignoramento

- Il debitore può contestare il pignoramento per vari motivi, come l'invalidità del titolo esecutivo o l'errata identificazione del debitore.
- Esistono percorsi legali per opporsi anche durante il procedimento in corso.



IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

7. Vendita all'Asta

- L'immobile pignorato viene venduto tramite asta per soddisfare il creditore.
- Le aste sono condotte in modo trasparente, con le offerte valutate dal tribunale.

8. Rinuncia e Inefficacia

- Il creditore può rinunciare alle proprie pretese, portando alla cancellazione del pignoramento.
- L'inefficacia può verificarsi se il valore dell'immobile non giustifica i costi del pignoramento.

9. Interazione con Procedure Concorsuali e altre formalità

- I pignoramenti vengono sospesi in caso di procedure concorsuali salvo eccezioni
- Alcune formalità possono pregiudicare il pignoramento se trascritte anteriormente.



IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Grazie per l'attenzione