

[IlFattoQuotidiano.it / BLOG di Area pro labour](#)

Dal pignoramento dei beni esiste una via d'uscita. E può mettere d'accordo debitori e creditori



Giustizia & Impunità | 12 Dicembre 2018

COMMENTI (5)

f 266

Più informazioni su: [Crisi Economica](#), [Debito](#), [Pignoramenti](#)**Area pro labour**
Giuristi per il lavoro
Post | Articolidi **Vittorio Buonaguidi** *

Le famiglie dei lavoratori, con la **crisi economica** degli ultimi tempi e la perdita del **posto di lavoro**, hanno dovuto far fronte con difficoltà a spese di vario tipo (utenze, affitto, etc.) e per questo si sono trovate costrette a rimandare i pagamenti rateali in scadenza del **mutuo** o finanziamento contratto per l'acquisto di un bene di primaria importanza: la propria casa. Di conseguenza aumentano i debiti verso banche o società finanziarie che, con rimedi di esecuzione forzata come il **pignoramento**, colpiscono il

**Immobiliare.it**

Oltre 1.200.000 annunci di case in vendita e in affitto. Trova quella giusta per te sul portale N.1 in Italia

il Fatto Quotidiano.it
Non riceve alcun finanziamento pubblico

DALLA HOMEPAGE

Tiziano Renzi, l'ultima bad company due mesi prima degli arresti domiciliari
La mail e le prove: "Chiudiamo le coop"



GIUSTIZIA & IMPUNITÀ

LAVORO & PRECARI

Lavoro, Inps certifica i primi effetti del dl Dignità "Stabilizzazioni su del 101% rispetto a fine 2017"

patrimonio del debitore. Così, per evitare il pignoramento dell'immobile e conservarne il pieno valore economico, si è sviluppata nella prassi una soluzione alternativa, secondo cui il proprietario/debitore, d'accordo con il creditore, mette in vendita a prezzo di mercato l'immobile pignorato e – con il ricavato – estingue il proprio debito.

Inoltre, potrebbe rimanere a vantaggio del debitore quanto residua dal saldo, se il debito risulti inferiore al valore del bene pignorato. Questo meccanismo si presenta favorevole sia per il debitore – che potrà saldare i propri **debiti** (talvolta ottenendo anche un vantaggio!) – sia per il creditore, che sarà soddisfatto in breve tempo e senza lunghe trafile legali. Capita quindi di rado che il creditore rifiuti tale opzione. Anziché subire l'asta giudiziaria, il lavoratore-debitore pignorato potrà vendere la casa a un terzo, con il consenso dei creditori i quali, rinunciando al pignoramento, accetteranno una proposta transattiva, pari al saldo dovuto dal debitore.

Le modalità operative sono due: le parti possono stipulare la compravendita in udienza dinanzi al giudice dell'esecuzione, che contestualmente dispone con ordinanza l'estinzione del pignoramento. Oppure, in alternativa, si stipula dinanzi al notaio un preliminare di **compravendita**, che sarà sospensivamente condizionato alla successiva emissione dell'ordinanza estintiva. Si tratta di un'operazione complessa, con cui il proprietario, vendendo "in proprio" il bene pignorato a un terzo, è liberato dalla procedura esecutiva, in accordo con i creditori, che vengono soddisfatti con il ricavato della vendita stessa.

Con riferimento alle due modalità operative, mentre la stipula in udienza dinanzi al giudice favorisce una contestualità tra l'estinzione del pignoramento e la vendita dell'immobile al terzo – soddisfacendo sin da subito gli interessi di tutte le parti -, nel secondo caso invece la situazione è più onerosa per il terzo acquirente, che dovrà attendere l'**ordinanza di estinzione** per ottenere l'effettivo trasferimento del bene. In quest'ultimo caso, si stipula dapprima un preliminare di vendita, la cui efficacia è sospesa sino a quando il giudice non ordini l'estinzione del pignoramento, e poi un contratto definitivo, che dichiara il verificarsi della condizione stessa, ovvero l'emissione dell'ordinanza estintiva, trasferendo così l'immobile al terzo.

ECONOMIA & LOBBY

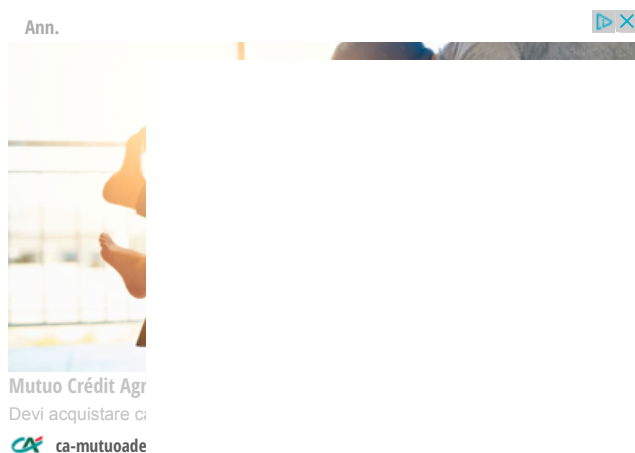
**Inps, Pasquale Tridico commissario
L'economista papà del reddito scelto per
guidare l'istituto dopo Tito Boeri**



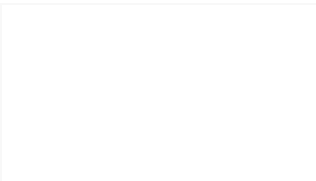
Segui ilfattoquotidiano.it



La contestualità tra la vendita e il provvedimento estintivo garantisce con maggiore certezza l'eliminazione del pignoramento, in modo che il venditore/debitore abbia la piena disponibilità dell'immobile, privo di ogni vincolo. Tuttavia, nella pratica, le **lungaggini giudiziarie** impediscono di attuare la contestualità e snellire la procedura, creando un significativo ritardo per la tempestiva estinzione del pignoramento. Risulterebbe così più agevole l'alternativa dell'atto sospensivamente condizionato, che lascerebbe agli apparati giudiziari il tempo necessario per un riscontro processuale alle parti, nonché al notaio i tempi tecnici per concludere l'operazione di trasferimento del bene.

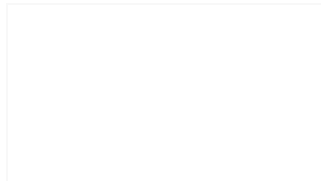


** Nella mia esperienza di avvocato specializzato nel diritto commerciale e societario, ho seguito numerosi e importanti processi di ristrutturazione del debito maturato sia dall'azienda, sia dalla persona fisica, conseguendo efficaci risultati. Negli ultimi anni mi sono specializzato nel settore bancario. Mi occupo anche, da tanti anni, di tutela del consumatore e diritto del turismo, al fianco dei soggetti più deboli del rapporto contrattuale contro grandi gruppi industriali. Ho preso parte ai lavori in Commissione Giustizia alla Camera ai fini della promulgazione della normativa dedicata alla "class action" nonché a pluriennali sezioni deliberative dell'Ente Nazionale Normazione Certificazione Qualità (UNI) nel Turismo.*



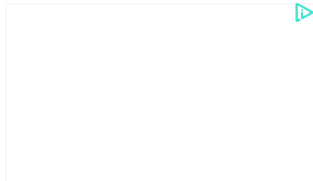
PER LA TUA IMPRESA

Se hai un'azienda o una partita IVA a febbraio su Jeep Compass hai fino a 7.000 € di bonus



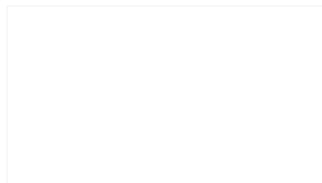
DIVENTA BROKER RE/MAX

Autonomia, formazione, aumento di utili. Essere un Broker RE/MAX è questo e molto altro.



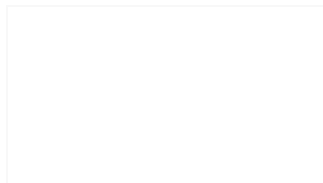
TIGUAN SPORT 1.6 TDI

Tua da € 249 al mese. TAN 3,99% - TAEG 4,96%. Con motore Euro 6.2. Sabato 23 e domenica 24



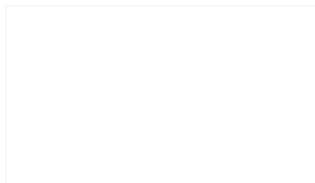
OPEL CROSSLAND X

Versatilità sempre connessa. Da 139€/mese TAN 3,99% TAEG 6,06%. Richiedi un preventivo



GENIALLOYD.IT

Vorresti assicurare la tua auto? Clicca e fai un preventivo in modo rapido e semplice!

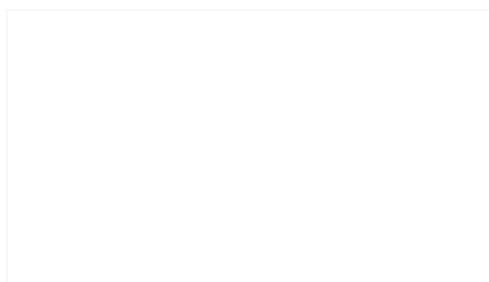


AMORE AL PRIMO ACQUISTO

Da Unieuro tantissimi prodotti a prezzi imbattibili, solo fino al 28 febbraio! Affrettati!

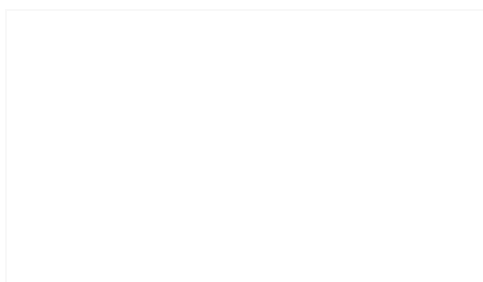
Sponsorizzato da

Giustizia & Impunità | 12 Dicembre 2018

COMMENTI (5)**f** 266**CONTENUTI SPONSORIZZATI**

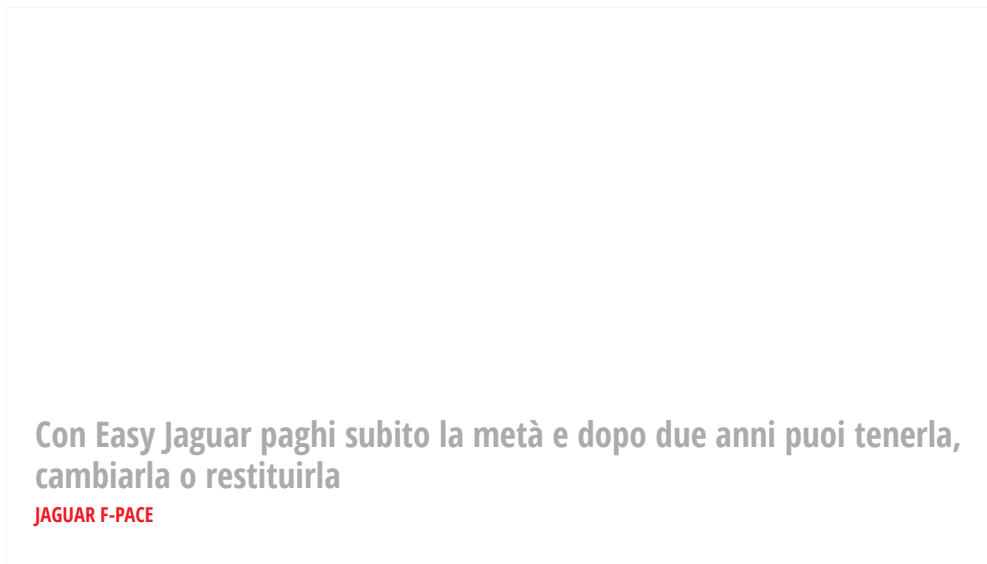
Scopri il SUV ultra confortevole e modulabile dal carattere unico.

CITROËN C5 AIRCROSS



Quando potrai andare in pensione? Se hai 350K, ricevi aggiornamenti periodici!

FISHER INVESTMENTS



Con Easy Jaguar paghi subito la metà e dopo due anni puoi tenerla, cambiarla o restituirla

JAGUAR F-PACE

Sponsorizzato da

Gentile lettore, la pubblicazione dei commenti è sospesa dalle 20 alle 9, i commenti per ogni articolo saranno chiusi dopo 72 ore, il massimo di caratteri consentito per ogni messaggio è di 1.500 e ogni utente può postare al massimo **150 commenti alla settimana**. Abbiamo deciso di impostare questi limiti per migliorare la qualità del dibattito. È necessario attenersi **Termini e Condizioni di utilizzo del sito (in particolare punti 3 e 5)**: evitare gli insulti, le accuse senza fondamento e mantenersi in tema con la discussione. I commenti saranno pubblicati dopo essere stati letti e approvati, ad eccezione di quelli pubblicati dagli utenti in white list (vedere il punto 3 della nostra policy). Infine non è consentito accedere al servizio tramite account multipli. Vi preghiamo di segnalare eventuali problemi tecnici al nostro [supporto tecnico](#) La Redazione

I commenti a questo articolo sono attualmente chiusi.

5 COMMENTI

ORDINA PER **All'Esselunga la Puglia è in Tavola: Scopri Tutti i Prodotti, hai Tempo Fino al 6 Marzo!****Puglia in Tavola****Saetta d'argento. Da 290 €/mese, solo con MB Financial. Scatta a prenotarla con Ecobonus.****smart EQ lightrunner.****Tuo con anticipo 0, da € 299 al mese. TAN 3,99% - TAEG 5,06%. Sabato 23 e domenica 24.****Volkswagen T-Roc****Antifurto Verisure con controllo da Smartphone. Promo -50% Gennaio. Affrettati****Sicurezza casa**

Sponsorizzato da

assodibastone • 2 mesi fa

Saldo e stralcio. Esiste almeno da 10 anni.

Visto banche accettare anche di cancellare il debito a fronte del 40/50% dell'importo. Non vedo in questo caso come possa essere considerata una "soluzione" che mette d'accordo tutti.. Mi presti lei 100 mila euro gliene renderò 30. Non so se mette d'accordo tutti... Ma io lo sono pure tanto

z f k ↪ **assodibastone** • 2 mesi fa

Ah, ecco.

Mi pareva strano che il bene pignorato fruttasse quanto dovuto, alla banca.

Più probabile che 1) gli resti sul groppone e 2) renda meno; se quanto immagino è vero, al debitore fornisce un discreto punto di contrattazione, al che il creditore può ritenere opportuno concedere uno sconto.

Grazie della testimonianza.

CYA

P.S.: m'immagino poi casi in cui l'immobile è abusivo e l'acquirente resta col cerino in mano :D

ricciu60 • 2 mesi fa

La soluzione alternativa, secondo cui il proprietario/debitore, d'accordo con il creditore, mette in vendita a prezzo di mercato l'immobile pignorato e con il ricavato estingue il proprio debito, nelle intenzioni potrebbe essere una buona via d'uscita, di fatto si scontra proprio con il mercato, che è sommerso di offerte di immobili in vendita, pignorati e non. Quindi è difficile se non improbabile che riesca a vendere e di più che con il ricavato della vendita riesca a soddisfare il creditore (BANCA?) e residui un saldo attivo per il debitore ex pignorato. Una domanda: " Il patto prevede che il debitore sia comunque completamente liberato da ogni obbligazione con il creditore a prescindere dal ricavato della vendita?

Miki_Mix ↪ ricciu60 • 2 mesi fa

Commento molto appropriato e domanda intelligente.

Complimenti.

emanuele72 • 2 mesi fa

egregio collega,

ci sarebbero anche alcune iniziative di legge su questa tematica, concordate in Senato con diversi esponenti della maggioranza, e a cui ho contribuito alla stesura, ma che per via di 'resistenze del Governo', faticano anche ad essere semplicemente depositate o candelarizzate.

buon lavoro

Entra nel Fatto Social Club e scopri i vantaggi

Entra come
SOSTENITORE

Entra come
PARTNER

Entra come
SOCIO DI FATTO

ENTRA NEL FATTO SOCIAL CLUB →

Società Editoriale il Fatto S.p.A. C.F. e P.IVA 10460121006

© 2009-2019 Il Fatto Quotidiano | [Privacy](#) | [Fai pubblicità con FQ](#) | [Termini e condizioni d'uso](#) | [Redazione](#) | [Contatti](#) | [BSS](#) | [Aiuto](#) | [Ufficio abbonamenti](#) | [Archivi](#)

PRIMA DI CONTINUARE



Se sei qui è evidente che apprezzi il nostro giornalismo. Come sai un numero sempre più grande di persone legge ilfattoquotidiano.it senza dover pagare nulla. L'abbiamo deciso perché siamo convinti che tutti i cittadini debbano poter ricevere un'informazione libera ed indipendente.

Purtroppo il tipo di giornalismo che cerchiamo di offrirti richiede tempo e molto denaro. I ricavi della pubblicità ci aiutano a pagare tutti i collaboratori necessari per garantire sempre lo standard di informazione che amiamo, ma non sono sufficienti per coprire i costi de ilfattoquotidiano.it.

Se ci leggi e ti piace quello che leggi puoi aiutarci a continuare il nostro lavoro per il prezzo di un cappuccino alla settimana.

Grazie,
Peter Gomez

DIVENTA SOSTENITORE