

### QUESITO FORMULATO

Buongiorno,  
circa quattro anni fa sono stato condannato dal Tribunale di Firenze al pagamento di 80.000 euro per una questione relativa ad una compravendita immobiliare. Contro tale sentenza non è mai stato fatto appello e due mesi fa mi è stato recapitato un atto di precetto con il quale mi veniva richiesto di pagare entro 10 giorni la suddetta somma, peraltro maggiorata di interessi e spese. Oggi sono andato in posta a ritirare un documento a me indirizzato e ho scoperto che si tratta di un pignoramento immobiliare relativo alla mia abitazione. Come devo comportarmi? Ho il terrore che la mia casa possa andare all'asta da qui a breve!

### RISPOSTA

Buongiorno,  
in primo luogo, vorrei informarla in merito alle tempistiche necessarie prima che la procedura di pignoramento venga portata a termine dal creditore. Infatti, le procedure di pignoramento immobiliare sono estremamente lunghe e il Suo immobile non verrebbe di certo messo all'asta a breve, ma potrebbero invece essere necessari diversi anni prima che il bene venga venduto dal Tribunale.

Esaminiamo invece i possibili strumenti di tutela che l'ordinamento riconosce al debitore a cui viene notificato un atto di pignoramento come quello da Lei allegato.

Una prima strada da valutare è quella di fare opposizione: esistono due tipi di opposizione previsti dal codice di procedura civile:

**1) Opposizione all'esecuzione ai sensi dell'art 615 c.p.c.**

È un'opposizione con cui il debitore contesta il diritto del creditore a procedere con l'esecuzione. Tuttavia, nel caso di specie, non essendo stato promosso appello alla sentenza da Lei citata, quest'ultima risulta ormai passata in giudicato. Significa, in altre parole, che non è più possibile contestare il credito in essa contenuto, con la conseguenza che un'opposizione in tal senso non verrebbe accolta dal Giudice.

**2) Opposizione agli atti esecutivi ai sensi dell'art. 617 c.p.c.**

È una forma di opposizione con cui si contesta la regolarità formale degli atti con cui l'esecuzione è iniziata. Ebbene, dall'esame della documentazione da Lei allegata, non risultano vizi nella redazione del precetto, nella notifica del titolo esecutivo (la sentenza del Tribunale di Firenze), e nella notifica del pignoramento. Risultano infatti rispettati tutti i requisiti di forma.

Tuttavia, è comunque opportuno verificare che il creditore rispetti le prossime scadenze processuali: nello specifico il termine per l'iscrizione a ruolo del pignoramento, oltre ai termini previsti dal codice di procedura civile per l'istanza di vendita e il deposito della documentazione ipocatastale. Sarà quindi opportuno rivalutare la possibilità di sollevare contestazioni formali tra circa 4-5 mesi.

In ogni caso, laddove non fosse possibile addivenire ad un accordo con il creditore, Lei potrà comunque evitare che l'immobile di Sua proprietà vada all'asta chiedendo la **conversione del pignoramento**.

La conversione del pignoramento è infatti la possibilità che viene data al debitore esecutato di sostituire il bene pignorato (l'immobile) con una somma di denaro che comprenda sia le spese di esecuzione sia l'importo dovuto al creditore.

La disciplina è contenuta nell'art. 495 c.p.c.

Per ottenere la conversione è necessario depositare un quinto della somma complessivamente dovuta (e quindi nel Suo caso la somma di poco più di € 16.000) facendo apposita istanza da depositare in Tribunale entro l'udienza di vendita, che non si terrà comunque prima di un anno da oggi.

Nello specifico, Lei dovrà depositare nella cancelleria del Tribunale l'istanza di conversione unitamente alla prova del pagamento della cauzione (che le ricordo essere pari ad un quinto del credito complessivo). Il Giudice fisserà quindi un'udienza ove sarà precisato il credito e disposta l'eventuale rateizzazione.

Infatti, potrà Lei chiedere nell'istanza di rateizzare il pagamento del residuo del debito in massimo 36 mesi.

La prego però di prestare attenzione al pagamento delle rate, essendo infatti previsto che nel caso di omesso versamento anche di una sola rata o nel caso di versamento con ritardo superiore ai 15 giorni, Lei decadrà dal beneficio della conversione e si procederà con la vendita dell'immobile.

Una volta pagata l'ultima rata, verrà dichiarata l'estinzione del pignoramento, con relativa cancellazione.

## CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra, rilevato che il credito della controparte è fondato, il consiglio è quello di verificare la regolarità formale degli atti con cui il creditore instaurerà la procedura. Se tali atti dovessero risultare conformi alla normativa procedurale, nell'impossibilità di addivenire ad un accordo con la controparte, la strada migliore da percorrere per evitare che il bene venga venduto è quella di chiedere la conversione del pignoramento.

Rimango a disposizione per ogni chiarimento che riterrà necessario, e nel frattempo porgo i miei più cordiali saluti.