

Pignoramento della prima casa: quando è possibile e come difendersi

21 Maggio 2026

“La prima casa non si può pignorare” è una delle convinzioni più diffuse — e più pericolose — tra i debitori italiani. La realtà è più sfumata: esiste un’importante tutela, ma vale **solo** nei confronti di un creditore specifico e a precise condizioni. Sapere chi ti sta chiedendo i soldi fa tutta la differenza. Vediamo quando l’abitazione è davvero al sicuro, quando non lo è, e quali strumenti di difesa restano sul tavolo.

In sintesi: il divieto di pignoramento della prima casa riguarda solo l’Agenzia delle Entrate-Riscossione, e solo se è l’unico immobile di proprietà, adibito a residenza e non di lusso. Banche, finanziarie e privati possono invece pignorarla.

Il punto di partenza: chi è il creditore?

La protezione della prima casa nasce da una norma (il D.L. 69/2013) che vincola **esclusivamente** l’Agenzia delle Entrate-Riscossione, cioè l’ente che recupera tributi, contributi e sanzioni dello Stato. Per i creditori privati — banche per un mutuo non pagato, finanziarie, fornitori, ex coniugi, condomini — non esiste alcun divieto generale di pignorare l’abitazione principale.

Quando l’Agenzia Riscossione NON può pignorare la prima casa

Il divieto opera quando ricorrono **contemporaneamente** tre condizioni:

1. l’immobile è l’**unico** di proprietà del debitore;
2. è adibito a **residenza anagrafica** del debitore;
3. non è “di lusso”, cioè non rientra nelle categorie catastali A/8 (ville) e A/9 (castelli, palazzi di pregio).

Se anche una sola condizione manca — ad esempio il debitore possiede un secondo box o un terreno — la tutela viene meno e l’immobile torna aggredibile, sia pure con i limiti di valore previsti dalla legge.

Attenzione: ipoteca ≠ pignoramento

Anche quando non può pignorare, l’Agenzia Riscossione **può iscrivere ipoteca** sulla prima casa se il debito supera 20.000 €. L’ipoteca non porta via la casa, ma la “blocca”: è un vincolo che emerge in caso di vendita o di nuovo mutuo e che va gestito.

Quando la prima casa È pignorabile

Oltre ai creditori privati, anche l'Agenzia Riscossione può procedere quando il debitore possiede altri immobili. In generale l'espropriazione immobiliare da parte dell'Agente della riscossione richiede inoltre che il debito complessivo superi soglie minime di legge e rispetti tempi e formalità precise (avviso, iscrizione ipotecaria, decorso dei termini). Per un creditore privato munito di titolo esecutivo, invece, il pignoramento immobiliare è la via ordinaria di recupero quando il debito è rilevante.

Le strategie di difesa

1. Verificare i vizi dell'atto

Il pignoramento è una procedura formale: errori nella notifica, importi non dovuti, prescrizione del credito, mancato rispetto dei termini possono fondare un'**opposizione all'esecuzione** o agli atti esecutivi. Il primo passo è far esaminare la documentazione da un professionista entro i termini, che sono brevi.

2. La rateizzazione del debito fiscale

Con l'Agenzia Riscossione è spesso possibile chiedere la **dilazione** del debito. Il piano di rateizzazione, se accolto e rispettato, sospende le azioni esecutive: è la difesa più immediata per chi ha un debito tributario e vuole evitare l'aggressione del patrimonio.

3. La conversione del pignoramento

Il debitore può chiedere al giudice di sostituire i beni pignorati con una somma di denaro (art. 495 c.p.c.), versando un importo e ottenendo poi un piano rateale. È un modo per "liberare" la casa pagando il dovuto in forma controllata.

4. Le procedure di sovraindebitamento

Per chi non è fallibile (consumatori, piccoli imprenditori, professionisti) il Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza prevede strumenti come il **piano del consumatore** e la **liquidazione controllata**, che permettono di ristrutturare i debiti e, nei casi più gravi, ottenere l'**esdebitazione** (la cancellazione dei debiti residui). Sono procedure giudiziali ma rappresentano spesso l'unica via d'uscita strutturale.

Da evitare: intestare frettolosamente la casa a parenti o costituire un fondo patrimoniale *dopo* che il debito è sorto. Questi atti possono essere annullati con l'**azione revocatoria** e, in alcuni casi, configurare reati. La protezione del patrimonio funziona solo se pianificata *prima*.

Domande frequenti

La banca può pignorare la prima casa per un mutuo non pagato? Sì. La tutela della prima casa vale solo verso l'Agenzia Riscossione. La banca, munita di titolo, può procedere all'esecuzione sull'immobile ipotecato. Ho un solo immobile e ci vivo: sono al sicuro da tutti i creditori? No. Sei protetto solo dall'azione esecutiva dell'Agenzia Riscossione (se ricorrono le tre condizioni). I creditori privati non sono soggetti a quel divieto. Il fondo patrimoniale protegge la casa dai creditori? Solo per debiti estranei ai bisogni della famiglia e solo se costituito prima che il debito sorga. Atti tardivi sono attaccabili con la revocatoria. Quanto tempo ho per oppormi a un pignoramento? I termini sono brevi e variano a seconda del tipo di opposizione. È fondamentale rivolgersi subito a un avvocato appena ricevuto l'atto.

Contenuto a finalità informativa, aggiornato alla normativa vigente e revisionato dalla redazione. Non sostituisce il parere di un avvocato. Per la tua situazione specifica richiedi l'[audit patrimoniale gratuito](#).

Difesa Patrimonio ·

<https://difesapatrimonio.demo1.it/blog/pignoramento-della-prima-casa-quando-e-possibile-e-come-difendersi/>