

Pignoramento sulla casa?

**C'è una via per evitare l'asta
e uscire definitivamente dal debito**



Guida pratica a cura di Francesca Scarpetta

Sono **Francesca Scarpetta** e da oltre vent'anni aiuto persone con **case pignorate, debiti immobiliari e procedure esecutive**.

Se stai leggendo questa guida, probabilmente vivi un momento difficile: una combinazione di **paura, confusione e senso di impotenza**.

È normale.

Lo vedo ogni giorno.

Molte persone vivono mesi interi con quella sensazione allo stomaco:

la lettera che non vuoi aprire, la telefonata del creditore, il dubbio che...

“forse ormai è tardi”



FRANCESCA SCARPETTA

In queste pagine voglio darti chiarezza, voce per voce:

- cosa succede davvero quando una **casa entra in procedura**
- quali **rischi concreti** si presentano se aspetti
- quali **alternative** esistono prima dell'asta
- **come posso accompagnarti passo dopo passo** con una **strategia concreta**
- come si **esce, davvero**, da una situazione che sembra senza via d'uscita

Hai già fatto la cosa più importante:
ti stai informando.

È da qui che si ricomincia.

Il pignoramento immobiliare cosa cambia veramente

Quando arriva un **pignoramento** non è più “solo un debito da pagare”.

Cambia il modo in cui la legge considera la tua casa:

- **il valore di mercato non è più quello reale**
- diventa molto **difficile venderla** nel modo tradizionale
- tempi e decisioni non dipendono più da te
- il rischio di **perdere l'immobile diventa concreto**

Molti sperano che “qualcosa succederà”.

Sì, succede: **la procedura va avanti.**

E più tempo passa, meno possibilità hai di intervenire.



FRANCESCA SCARPETTA

Perché aspettare peggiora la situazione

Un'idea molto diffusa è

“La casa andrà all’asta, la venderanno e grazie al ricavato si chiuderà tutto.”

La realtà è un'altra.

Nella maggior parte dei casi:

- **la vendita non copre l'intero debito**
- **ti ritrovi senza casa**
- rimani comunque **debitore della differenza**
- **vieni segnalato** nelle banche dati
- la tua **vita finanziaria si complica** per anni

Il pignoramento è una procedura tecnica, non intuitiva:

Chi aspetta, perde margine.

Chi agisce prima, **ha molte più possibilità di recuperare la situazione.**



FRANCESCA SCARPETTA

Cosa succede quando la casa arriva in asta

Quando il giudice dispone la vendita:

- un tecnico **valuta l'immobile**
- un legale ricostruisce i debiti
- viene pubblicata la **perizia**
- viene **fissata la data dell'asta**

Da quel momento:

- NON **decidi più tempi**
- NON **decidi più prezzo**
- NON puoi **fermare il meccanismo** senza un intervento tecnico a monte

**La tua casa, di fatto, diventa un
“bene da liquidare”.**



FRANCESCA SCARPETTA

La svalutazione, il passaggio che molti scoprono troppo tardi

L'asta si tiene almeno **45 giorni** dopo l'ordinanza. E il valore "teorico" dell'immobile viene spesso ignorato dagli offerenti.

Questo significa:

- poche partecipazioni
- **offerte al ribasso**
- **ribassi ulteriori se un'asta va deserta**
- **perdita di valore anche del 40% o più**

Per chi si trova dentro la procedura è un colpo durissimo:

la casa per cui hai lavorato una vita si svaluta in pochi mesi.

Questo è il più grave danno!



FRANCESCA SCARPETTA

Un caso reale: “Pensavo che l’asta avrebbe sistemato tutto”

Qualche mese fa ho seguito una persona in una situazione molto simile alla tua.

Casa pignorata, debito importante, nervi a pezzi.

Mi disse una frase che sento spesso:

“Tanto all’asta il debito si copre e poi ricomincio.”

È una convinzione comprensibile... ma pericolosa.

La sua casa era stata **valutata 300.000 €** dal CTU.

Un valore corretto, in linea con il mercato.

Ma poi le cose non sono andate per il verso giusto!



FRANCESCA SCARPETTA

**Un caso reale: “Pensavo che
l'asta avrebbe sistemato tutto”**

Arriva la prima asta:

base 300.000 €, **offerta minima 225.000 €** (−25%).

Deserta!!

È molto più comune di quanto immagini.

Si arriva alla seconda asta:

- nuova base: 225.000 €
- nuova offerta minima: **168.750 €**

In pochissimo tempo, la casa ha perso 43,75% del suo valore.

- **NON** perché non valesse più.
- **NON** per problemi strutturali.
- MA PERCHÉ' **il meccanismo dell'asta funziona così:**
- schiaccia il prezzo per chiudere la procedura, non per tutelare il proprietario.

Il Risultato: Casa persa e debito ancora Vivo

Il suo debito era di 200.000 €.

Risultato finale:

- ✗ casa venduta a **168.750 €**
- ✗ debito NON estinto
- ✗ residuo di **31.250 € (più spese circa 11.000)**
- ✗ segnalazione nelle banche dati
- ✗ difficoltà a trovare casa in affitto
- ✗ impossibilità di accedere al credito

Quando ci siamo seduti a rivedere i conti insieme, ha detto una frase che non dimentico:

“Francesca... nessuno mi aveva mai spiegato che poteva finire così.”

E il punto è proprio questo:

Si sarebbe potuto evitare intervenendo prima.



FRANCESCA SCARPETTA

A che punto ti trovi?

Se stai leggendo questa guida, probabilmente:

- la **tua casa è pignorata**
- o hai un **precetto**
- o temi che **il prossimo passo sia imminente**
- o **non sai se hai ancora margine per intervenire**

È un momento delicato, lo so.

Ma è anche il momento in cui si decidono le sorti della procedura.

E la verità è una sola:

Hai ancora possibilità di agire, se lo fai adesso.



FRANCESCA SCARPETTA

Non è troppo tardi

Molte persone arrivano da me convinte di essere **“fuori tempo”, con il pignoramento non si può più fare nulla!**

NON E'VERO!

Quasi sempre c'è ancora spazio per:

- **trattare**
- **ristrutturare il debito**
- evitare la **perdita di valore** dell'immobile
- **chiudere la procedura** in modo sostenibile
- **uscire dal pignoramento** senza un residuo

La differenza la fa solo una cosa: quando ti muovi.

E tu hai già iniziato: stai cercando informazioni, non stai scappando dal problema.



FRANCESCA SCARPETTA

Come posso aiutarti concretamente

Il mio lavoro è tecnico, ma parte sempre da un ascolto reale della tua situazione.

Ecco cosa faccio per te:

- ✓ **Analisi tecnica dettagliata** – atti, perizie, debiti, margini.
- ✓ **Strategia di intervento** mirata alla tua posizione specifica.
- ✓ **Trattativa con banche, servicer e creditori** per ottenere condizioni sostenibili.
- ✓ **Protezione dal rischio di debito residuo** dopo la vendita.
- ✓ **Valorizzazione dell'immobile**, evitando la svalutazione tipica delle aste.



FRANCESCA SCARPETTA

Le strade concrete per evitare l'asta e chiudere il debito

A questo punto voglio dirti una cosa con molta chiarezza:

l'asta non è inevitabile.

E soprattutto non è l'unica strada.

Per evitare la vendita forzata e chiudere il debito, esistono diverse soluzioni tecniche che utilizzo ogni giorno con i miei clienti.

Non sono promesse facili: **sono percorsi reali, concreti e praticabili.**

Ma devono essere avviati prima che la procedura ti tolga ogni margine.



FRANCESCA SCARPETTA

Saldo e stralcio con risorse proprie

Il saldo e stralcio con risorse proprie è una delle soluzioni più rapide ed efficaci.

In pratica:

- si **tratta con i creditori**
- si **concorda** un importo ridotto
- si ottiene la **chiusura tombale della posizione**
- si **estinguono pignoramento e segnalazioni**

È vero: qualcosa **va pagato, sempre**.

Ma con una buona trattativa, gli importi diventano **sostenibili e compatibili** con la tua situazione reale.



FRANCESCA SCARPETTA

Vendita in pre-asta con accordo con i creditori

La vendita in pre-asta con accordo con i creditori è la strategia migliore quando l'immobile ha ancora un buon valore di mercato.

Funziona così:

- si trova un **acquirente**
- io **tratto con i creditori** per definire il saldo
- si **vende prima che l'asta svaluti la casa**
- tu esci dalla procedura **senza residui e senza danni futuri**
- **potresti anche incassare del denaro come è successo a Debora**

È una soluzione molto efficace perché evita il crollo di valore tipico dell'asta.



FRANCESCA SCARPETTA

Acquisto in famiglia (figlio, genitore, parente)

L'acquisto da parte di un familiare è molto vantaggioso.

Molte famiglie scelgono questa strada per non perdere la casa.

Come funziona:

- un **familiare richiede un mutuo** intestato a sé
- **acquista l'immobile**
- **si chiude il debito tramite saldo concordato**
- **l'immobile rimane in famiglia**

È una soluzione molto più comune (e fattibile) di quanto pensi.

Collaboro da anni con Banche che finanziano l'acquisto in pre-asta



FRANCESCA SCARPETTA

Soluzioni miste

A volte la strategia migliore è una combinazione:

- parte con **risorse proprie**
- parte da un **supporto familiare**

Ogni situazione è diversa.

Il mio lavoro è creare la soluzione su misura, non applicare una formula standard.

La verità è semplice: le alternative esistono.

Ma bisogna muoversi nel momento giusto.

**Ed è qui che entra in gioco la consulenza:
per capire quale strada è davvero percorribile
nel tuo caso, con i tuoi numeri, i tuoi tempi e la
tua realtà.**



FRANCESCA SCARPETTA

Il Correttivo Ter 2024 - ex legge 3/2012

Con il **Correttivo-Ter 2024** è diventato ancora più chiaro un punto fondamentale:

quando è possibile, la legge preferisce salvaguardare l'abitazione della famiglia e favorire soluzioni sostenibili, invece della vendita forzata.

Per un debitore privato, lo strumento principale è il **Piano del Consumatore**:

una procedura che permette di ristrutturare i debiti, presentare un progetto di pagamento sostenibile e bloccare l'asta, con l'approvazione dell'OCC e del Tribunale.



FRANCESCA SCARPETTA

Il Correttivo Ter 2024 - ex legge 3/2012

Come funziona in pratica

Il Piano può prevedere che:

- venga **mantenuto il mutuo** sulla casa
- vengano **ridotti o ristrutturati gli altri debiti** (finanziarie, carte, prestiti personali)
- venga presentato un **piano compatibile con il reddito reale del debitore**
- **la casa non venga venduta**, se la soluzione è sostenibile
- **alla fine si ottenga una chiusura definitiva delle posizioni residue**

A condizione che:

- il debitore è un **privato** (non imprenditore)
- ha un **reddito dimostrabile** che permette di sostenere le rate del mutuo
- è in **buona fede** e non ha aggravato volontariamente la sua posizione
- la **proposta è più conveniente della vendita all'asta** (che svaluterebbe l'immobile)



FRANCESCA SCARPETTA

L'importanza di scegliere il professionista giusto!

Nel pignoramento non basta “uno che se ne intende”.

Serve qualcuno che sappia come **ragionano** davvero **banche e creditori**.

Un professionista competente deve:

- **capire subito** quali soluzioni sono realistiche e quali no
- **conoscere le logiche interne** di banche e servicer
- sapere **quando trattare**, cosa proporre e cosa evitare
- **impostare la strategia** in modo da evitare l'asta o ridurre al massimo i danni

Affidarsi alla persona sbagliata, o fare da soli, spesso significa **arrivare tardi** o con una proposta che non verrà mai presa sul serio.

Nel tuo caso, la scelta del professionista non è un dettaglio: **fa la differenza tra subire la procedura o uscire con una soluzione concreta**.



FRANCESCA SCARPETTA

Quali sono i benefici concreti

Con il mio supporto puoi:

- **aumentare le probabilità di evitare l'asta**
- **ridurre tempi** e incertezze
- **recuperare valore** che altrimenti andrebbe perso
- **chiudere l'esposizione debitoria** in modo più leggero
- **proteggere la tua serenità** e quella della tua famiglia
- **tornare libero di ripartire**

La procedura è tecnica, sì.

Ma dietro ogni casa c'è una vita.

E io lavoro esattamente per questo: proteggere quella vita.



FRANCESCA SCARPETTA

Contattami, ti risponderò personalmente

Questa situazione non definisce chi sei.

È un momento della tua vita, non la tua vita
intera.

Scrivimi: info@francescascarpetta.org

Ti risponderò personalmente

La soluzione esiste. Iniziamo a costruirla insieme.

FRANCESCA SCARPETTA

**Prenota ora la
tua consulenza gratuita**

**30 minuti online per
fare chiarezza e
capire il percorso
giusto per te**



FRANCESCA SCARPETTA