

COME DIFENDERSI DAL PIGNORAMENTO

SOTTO IL COVID 19



SCACCO AL
PIGNORAMENTO

Conoscere tutte le fasi che portano dall'insolvenza all'asta giudiziaria

Come interpretare la sospensione delle attività di pignoramento ed esecuzione giudiziaria rinnovate dal decreto "milleproroghe" art. 13, comma 14 D.L. 31 dicembre 2020 N.183

Opportunità o problema¹?

www.scaccoalpignoramento.it

¹Edizione Febbraio 2021-02-07

SOMMARIO

LA CRISI FINANZIARIA, LA PANDEMIA, IL PIGNORAMENTO E LA VENDITA ALL'ASTA.....	3
LE PRIME DIFFICOLTÀ NEL PAGARE REGOLARMENTE LE RATE DEL MUTUO.....	3
LA DIFFIDA, IL PRECETTO E IL PIGNORAMENTO.....	5
LA VISITA DEL CUSTODE GIUDIZIARIO E DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO.....	5
LE VISITE IN CASA TUA DI PERSONE CHE DESIDERANO ACQUISTARE LA TUA CASA.....	6
MOTIVI DI CARATTERE FINANZIARIO CHE IMPEDISCONO LA COPERTURA DEL DEBITO.....	7
MOTIVI DI CARATTERE PROCEDURALE CHE IMPEDISCONO LA COPERTURA DEL DEBITO.....	7
MOTIVI DI CARATTERE DI MERCATO CHE IMPEDISCONO LA COPERTURA DEL DEBITO.....	7
DOPO LE VISITE IL FATIDICO GIORNO DELL'ASTA GIUDIZIARIA.....	7
LA LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE.....	7
COME USCIRE DAL PROBLEMA E UTILIZZARE A PROPRIO VANTAGGIO LA PANDEMIA.....	8
IL FATTORE "TEMPO".....	8
IL VANTAGGIO "PARADOSSALE DELLA PANDEMIA".....	8
CHI PUÒ BENEFICIARE DEL "VANTAGGIO SLEALE".....	9

La crisi finanziaria, la Pandemia, il pignoramento e la vendita all'asta.

La crisi finanziaria che da ormai diversi anni sta colpendo duramente non accenna a fermarsi e anzi ormai dai primi mesi del 2020 ha ottenuto perfino un rinforzo dalla Pandemia.

Il fenomeno si riversa pesantemente sul patrimonio immobiliare delle famiglie Italiane.

A seguito del pignoramento per insolvenza relativa al mutuo nel corso dell'anno 2019 sono state pubblicate 204.632 vendite di case in asta giudiziaria in Italia.

Per il 2020 il numero stimato è stato 240.000 ma si è fermato a 116.637 soltanto grazie alla Pandemia ha prodotto la sospensione della pubblicazione di vendite all'asta per una finestra temporale tra il 24 aprile e il 30 ottobre.

Si tratta di un rinvio e non di un annullamento, il dramma per le famiglie colpite dal fenomeno è ancora in corso e la sua tragica conclusione in arrivo.

Nel corso dell'attuale anno 2021 la sospensione è stata prorogata fino al 30 Giugno e corrono voci di possibile ulteriore rinnovo.

Ma tutto questo è un ulteriore problema o una possibile opportunità per coloro che hanno il destino di perdere la loro casa in asta giudiziaria?

Esaminiamo l'iter di una insolvenza nel mutuo ed i suoi sviluppi dal pignoramento all'esecuzione dell'asta giudiziaria

Le prime difficoltà nel pagare regolarmente le rate del mutuo

Quando per motivi contingenti non si riesce a pagare regolarmente le rate del mutuo la banca tollera momentaneamente la difficoltà ma è opportuno fare attenzione perché questo è un pericolo nascosto in quanto in poco tempo è possibile perdere il controllo della situazione ed accumulare un debito difficile da estinguere.

Quindi cosa è opportuno fare se ci si trova in questa difficoltà?

Per prima cosa rammentare e rileggere le condizioni nel contratto di mutuo, poiché ormai da anni le banche hanno introdotto delle clausole finalizzate ad affrontare situazioni simili.

Quindi se previsto nel contratto di mutuo è possibile richiedere la sospensione della rata per un periodo a volte anche fino ad un anno.

La banca sospenderà le scadenze mensili per il periodo da richiedere e le metterà in coda alla scadenza originale del mutuo.

Questo potrebbe risolvere la transitoria difficoltà indirizzando per un breve periodo le risorse economiche disponibili soltanto alle necessità imprescindibili per la famiglia.

Si potranno riprendere successivamente i regolari pagamenti e il mutuo si allungherà dello stesso periodo di sospensione dei pagamenti.

In alcuni contratti è prevista la riduzione della rata concessa in cambio di un ricalcolo del piano di ammortamento e della durata del mutuo, in questo caso si potrà beneficiare di una rata più agevole e superare la momentanea difficoltà.

Da notare che successivamente in condizioni finanziarie migliori è anche possibile riprendere a pagare la rata originale in modo da riequilibrare il piano di ammortamento riportandolo quanto più vicino possibile a quello originario

A volte le banche propongono in fase di richiesta o di sottoscrizione del mutuo propongono una polizza assicurativa che garantisce il pagamento di alcune rate in caso di perdita del posto di lavoro o di condizioni di salute invalidanti.

E' consigliabile prenderle in considerazione e si possono tra l'altro sottoscrivere anche al di fuori del contratto di mutuo magari anche a condizioni più convenienti con la compagnia assicurativa di cui si è già clienti.

In ogni caso meglio affrontare sempre subito il problema della difficoltà a pagare le rate parlando con la banca.

Non permettere mai alle difficoltà di creare un ostacolo troppo grande da gestire!

Quando la banca inizia a reagire

Dopo tre o quattro rate arretrate se non addirittura meno e l'agenzia nella quale si intrattiene in conto corrente avviserà con moderata cortesia che ci sono scadenze insolte da pagare quanto prima.

Ormai la banca non si fa scrupoli a chiamare direttamente al telefono e creare ansia al debitore alla famiglia, meglio non sottovalutare il problema, chiedere un appuntamento e parlare con la banca ricercando le possibili soluzioni.

Se si lascia passare del tempo senza affrontare il problema entro pochi mesi sarà l'ufficio legale a prendere in mano la situazione e a scrivere in modo perentorio.

Il debito insoluto sarà nel frattempo aumentato considerevolmente e la situazione diventa pericolosa.

Se non si affronta ora cercando un accordo di rientro ancora possibile con la banca la situazione sfuggirà di mano inesorabilmente diventando ingestibile, entro qualche mese si ricorrerà a chiedere altri prestiti per pagare l'arretrato ma ben presto non si riuscirà a pagare la rata del mutuo più quella del finanziamento oltre ai costi ricorrenti del menage familiare.

E' già tardi, ma se non è ancora stato fatto è assolutamente giunto il momento di informarsi se ci sono delle possibilità di utilizzare sostegni di protezione dal problema.

[Legge n. 3 del 27 Gennaio 2012](#) Il sovraindebitamento; se ne parla da tempo, ma di cosa si tratta?

Spesso è difficile comprendere i dettagli di questi strumenti soprattutto se si è coinvolti emotivamente in un problema di non poco conto come quello di cui stiamo parlando.

Cosa fare e come farlo? E' senza dubbio consigliabile rivolgersi ad un consulente esperto .

Se non ci si muove in nessun modo la situazione continuerà a peggiorare, la banca invierà la comunicazione di avvenuta scadenza del beneficio del termine e questo significa che da questo momento il contratto di mutuo è annullato, non ci si potrà più mettere in regola pagando soltanto le rate arretrate comprensive di interessi e spese legali.

La banca oltre a quanto sopra richiederà anche la restituzione del capitale residuo e tutto questo in un'unica soluzione.

[Fondo Salva Casa art. 41 bis d.l. 124/2019](#) dopo 7 anni una nuova iniziativa cosa è cambiato?

La diffida, il precetto e il pignoramento.

L'ufficio legale invierà in sequenza una diffida di pagamento, la somma è già molto importante se non si riesce a saldarla arriverà il decreto ingiuntivo che ti notifica la seria intenzione della banca di avvalersi della legge e poi il precetto.

Ci sono soltanto dieci giorni per pagare il debito a cui si saranno aggiunti interessi e spese legali, se non si riesci a farlo sarà inevitabile il pignoramento a breve.

Ricevuto il pignoramento non si potrà più disporre liberamente del proprio immobile tranne che abitarlo per un periodo limitato alla conclusione della vendita all'asta.

Per venderlo o metterlo a disposizione di chiunque, sarà necessario il consenso del giudice e della banca.

La visita del Custode giudiziario e del Consulente tecnico d'ufficio

A breve si riceverà la visita del custode giudiziario che consegnerà la diffida a disporre qualsiasi atto sul bene immobile, a conservarlo nello stato in cui si trova e a consentire le future visite di persone che vorranno comprare la casa all'asta giudiziaria pena l'ordine del giudice di liberare subito la casa.

Il custode giudiziario contestualmente accompagnerà il consulente tecnico del tribunale che svolgerà una perizia per stabilire il prezzo al quale verrà messa in vendita la casa in asta giudiziaria.

Questo prezzo non sarà certamente lo stesso del reale prezzo corrente di mercato perché la casa verrà venduta forzatamente e quindi senza garanzie per chi la comprerà e per questo motivo ha diritto a uno sconto, ovviamente a danno dell'attuale proprietario insolvente per il mutuo.

Questa elevata perdita di valore della casa una considerazione soltanto economica, ben più pesante e dannosa sarà la situazione psicologica che si genera nella mente del debitore e di tutta la famiglia.

Debito dilagante è il termine giusto in quanto la banca per avviare questo procedimento giudiziario sta anticipando le spese legali e per il tribunale.

Tutte queste spese verranno assommate a quanto richiesto in unica soluzione per il rimborso delle rate scadute e del capitale residuo.

Il ritardo per reagire è sempre maggiore ma non è ancora impossibile correre al riparo.

[La Conversione del pignoramento](#) E' possibile sostenerla?

Come abbiamo visto la conversione del pignoramento potrebbe consentire la soluzione al problema ma spesso diventa un problema in più.

Quando la situazione redditale è già compromessa ed ha portato al pignoramento quali concrete possibilità si hanno di poter rispettare il piano di pagamento della conversione accettata dal giudice dell'esecuzione?

Se si ottiene il rilascio della conversione del pignoramento, il mancato puntuale pagamento di una sola rata lo annulla e il denaro versato fino a quel momento è perso a vantaggio ovviamente del creditore.

Attenzione quindi a non confondere questa possibilità di recupero con un maggior danno.

Le visite in casa tua di persone che desiderano acquistare la tua casa

A breve il custode giudiziario farà visitare la casa a persone estranee che vorranno fare un affare acquistandola con poco denaro.

Sarà fastidioso ma inevitabile, se ci si oppone come detto in precedenza si corre il rischio che il giudice imponga di lasciare la casa entro brevissimo tempo.

Potranno passare anche dei mesi in questa fase, le procedure del tribunale sono lunghe, questo potrebbe sembrare una agevolazione perché si potrà rimanere ancora in casa ma non è un vantaggio perché il passare del tempo accrescerà sempre di più il debito da pagare alla fine del percorso.

A pagare il debito sempre più elevato sarà sempre il debitore, ma il paradosso è che quasi sempre non riuscirà a pagarlo e questo è il problema più grave.

Viene infatti spontaneo pensare che attraverso la vendita all'asta si perde la casa ma si paga interamente il debito.

Purtroppo non è così in moltissimi se non nella totalità dei casi [il denaro realizzato nella vendita della casa all'asta è insufficiente a pagare il debito](#)

Di seguito alcuni dei motivi per cui questo accade.

Motivi di carattere finanziario che impediscono la copertura del debito

- Il mutuo è stato richiesto in proporzione troppo alta rispetto al prezzo di acquisto dell'immobile (a volte anche il 100%) Le spese legali richieste dalla banca sono molto gravose e a queste vanno aggiunte quelle del tribunale
- Gli interessi applicati dalla banca per il debito insoluto saranno i massimi consentiti dalla legge
- La banca richiede indietro non solo somme insolute, interessi e spese legali ma anche l'intero capitale residuo del mutuo erogato e tutto questo in unica soluzione.

Motivi di carattere procedurale che impediscono la copertura del debito

- La valutazione di un immobile da vendere in asta giudiziaria è più bassa del valore sul libero mercato in genere del 10% perchè questa vendita sarà effettuata senza la garanzia per vizi occulti del bene.
- Questa valutazione già penalizzata come sopra indicato sarà il prezzo di base dell'asta giudiziaria, per partecipare alla quale è possibile formulare una offerta minima inferiore del 25% e a volte si ottiene l'aggiudicazione a questo prezzo ridottissimo quindi a conti fatti la svalutazione minima è del 32,5% rispetto al valore sul libero mercato, a volte anche di più.

Motivi di carattere di mercato che impediscono la copertura del debito

- E' noto a chiunque che gli immobili hanno subito negli ultimi anni una diminuzione del valore di mercato fino al 40% e questo contribuisce in maniera pesantissima a determinare il minor valore per la valutazione di base d'asta del bene immobile rispetto a quanto richiesto dalla banca.

Dopo le visite il fatidico giorno dell'asta giudiziaria

La lunga passerella delle persone che sono entrate in casa per visionare l'immobile e fare il loro buon affare si conclude quando la data fissata per l'esecuzione dell'asta giudiziaria si è inevitabilmente avvicinata.

L'asta viene eseguita ormai addirittura in modo telematico, i partecipanti possono essere seduti comodamente a casa loro di fronte ad un computer.

C'è da augurarsi che la prima asta venga aggiudicata perché se così non fosse ne sarà eseguita una successiva ma ad un prezzo più basso nella misura del 20 e a volte anche del 25% della precedente.

Tutto questo a danno del debitore poiché come abbiamo visto è lui che dovrà pagare la differenza tra il prezzo realizzato dalla vendita all'asta ed il maggior valore del credito richiesto dalla banca.

E' consuetudine degli acquirenti di non partecipare alla prima asta proprio per far scendere il prezzo e comprare nel corso di aste successive a condizioni più vantaggiose.

La liberazione dell'immobile

Quando l'asta verrà conclusa con l'aggiudicazione dell'immobile il giudice ne disporrà la liberazione se non l'ha già disposta in precedenza. [non ci sono possibilità di rimanere in casa per nessun motivo](#)

Come uscire dal problema e utilizzare a proprio vantaggio la Pandemia

[Saldo del debito a stralcio?](#) Se ne sente parlare ormai sempre più frequentemente ma cosa è?

E' l'ultima fermata per salire sul treno che potrà condurre alla salvezza e alla liberazione dal problema del debito.

Ma come ricorrere a questi ultimi tentativi di evitare la vendita della casa all'asta?

La situazione è molto delicata e pregiudicata.

La tentazione del fai da te o dei consigli di amici e conoscenti è molto rischiosa, non ci si deve muovere in modo imprudente ed approssimativo [è necessaria l'assistenza di un esperto](#).

Il fattore "Tempo"

Per affrontare il problema e trovare la soluzione per evitare di vendere la casa all'asta è necessario conoscere le giuste strategie ma il fattore determinante è il tempo a disposizione per agire.

Qualsiasi negoziazione si imposta su un esame della situazione e la scelta della giusta strategia ma questo è solo l'inizio in quanto sono necessarie successivamente numerose azioni di contatti e sondaggi in ambito finanziario e legale e come purtroppo tutti ben sappiamo in Italia entrambi sono entrambi caratterizzati da una burocrazia che rende ogni cosa lunga e tormentosa e il tempo che come abbiamo già visto da un lato rende i debiti più pesanti da l'altro stringe quando l'asta giudiziaria per un immobile è programmata.

Si rischia di non avere il tempo necessario per agire ed evitare l'asta prima che questa avvenga.

Il vantaggio "paradossale della pandemia"

La terribile pandemia ha imposto giustamente la sospensione fino al 30 giugno 2021 di tutte le attività relative all'esecuzione di aste giudiziarie per la prima casa.

Questo rappresenta un incredibile, inaspettato ed irripetibile vantaggio per chi ha una casa in asta giudiziaria.

Il motivo è presto detto; le banche da un lato stanno soffocando sommerse dai debiti insoluti e dall'altro si vedono allontanare a causa della pandemia la data nella quale possono incassare gli stessi attraverso una vendita all'asta.

Questo dilungarsi del tempo genera un vantaggio straordinario in termine di tempo disponibile per negoziare il debito con le banche.

Questo è considerato dalle banche un "vantaggio sleale a favore dei debitori".

Ognuno ha il proprio punto di vista e possiamo tranquillamente lasciare alle banche il loro...

ma si può perdere una simile preziosa occasione per conquistare la libertà dai debiti???

Chi può beneficiare del “Vantaggio sleale”

L'occasione di piazzare alla banca l'incredibile “goal” del “vantaggio sleale” è ghiotta, ma ne possono approfittare tutti?

Purtroppo no, in alcuni casi non è possibile salire su questo treno, una attenta analisi della specifica situazione è necessaria per comprendere se è possibile conquistare la libertà dai debiti e riprendere a vivere con serenità.

VUOI SAPERENE DI PIU'?

[CLICCA QUI](#)

AVRAI UNA CONSULENZA GRATUITA PER ESAMINARE

LA TUA SITUAZIONE DEBITORIA

E

POTRAI VERIFICARE SE E' POSSIBILE ANCHE PER TE OTTENERE

“IL VANTAGGIO SLEALE”