

GUIDA PRATICA

Ho ricevuto il pignoramento della casa: cosa succede adesso

Cosa succede davvero, come difenderti da chi prova ad approfittarne, e cosa puoi ancora fare. Senza promesse e senza allarmismi.

Aggiornata a luglio 2026

Una guida di orientamento, non una consulenza. Ogni situazione va verificata sui documenti reali.

Il pignoramento è un passaggio serio, ma non è la fine e non è ancora l'asta. Qui trovi, in parole semplici, cosa succede davvero, come difenderti da chi in questo momento prova ad approfittarne, e cosa puoi ancora fare.

1 Cosa succede quando arriva il pignoramento

Il pignoramento immobiliare è l'atto con cui il creditore vincola la tua casa alla procedura: ti viene notificato e viene **trascritto** nei registri immobiliari. Da quel momento la casa è "bloccata" a garanzia del debito — ma **non è venduta, e non lo sarà per parecchio tempo**. La procedura è lunga e fatta di passaggi: sapere che sei all'inizio di un percorso, e non alla fine, è già la prima cosa che ti toglie un po' di peso.

Non fidarti del silenzio. La procedura va avanti anche quando tu non ricevi nulla: l'assenza di lettere non significa che si sia fermata. Alcuni passaggi — l'avviso di vendita in particolare — non ti arrivano come una lettera personale, vengono pubblicati secondo le forme previste. Chi non segue il fascicolo rischia di scoprire l'asta quando la data è ormai vicina.

2 Le tappe della procedura

Ti aiuta sapere come si muove la macchina, così non ti coglie di sorpresa. Non serve che diventi esperto di ogni passaggio: ti basta riconoscerli.

1 Pignoramento trascritto

La casa viene vincolata alla procedura.

2 Nomina del giudice dell'esecuzione

La procedura entra formalmente in tribunale.

3 Il perito (CTU) valuta la casa

Viene depositata una stima ufficiale del valore.

4 Avviso di vendita

Viene fissata e pubblicata la data d'asta. Non ti arriva come lettera personale.

5 Asta

La casa viene messa in vendita secondo la procedura.

3 Attento a chi ti gira intorno

Nel momento del pignoramento, attorno al debitore si affollano figure di ogni tipo: intermediari, sedicenti "salvatori", segnalatori che bussano alla porta, mediatori improvvisati. Non tutti sono in malafede, ma molti sì — e si presentano tutti con lo stesso sorriso rassicurante. *Le offerte hanno il vestito di chi le propone: impara a guardare sotto il vestito.*

Segnali che devono farti drizzare le antenne:



Chi promette di "bloccare tutto" o "cancellare il debito" senza aver visto un documento né fatto un conto. Nessuno può dirti cosa si può fare prima di sapere quanto devi, a chi e a che punto è la procedura. Sta vendendo una sensazione, non una soluzione.



Chi ti propone un "consolidamento debiti" o un nuovo finanziamento per "respirare". Spesso è una finanziaria aggressiva: una toppa oggi, un buco più grande domani. Il debito sulla casa resta, e tu ne hai aggiunto un altro.



Chi ti offre un prestito da privato, in contanti, a tassi che all'inizio non ti dice nemmeno chiari. È il territorio dell'usura: ci entri per disperazione e ci resti incatenato.



Chi ti spinge a vendere in fretta, magari a un conoscente, con un accordo a voce tipo "poi te la ricompro". A voce non esiste niente, e chi te lo propone lo sa benissimo.



Chi si presenta come "interessato a comprare" ma ti fa un sacco di domande sulla tua situazione. A volte non è un acquirente: ti sta studiando.

La domanda che li disinnesci quasi tutti: a chi conviene? Se una proposta conviene più a chi te la fa che a te, hai già la risposta.

E poi ci sono gli errori in buona fede, per paura o per fretta, che costano cari:

- **Fare opposizione solo per prendere tempo.** Senza motivi concreti ti costa soldi e non risolve: la procedura riprende da dove si era fermata. (Lo stesso atto, dentro una strategia, può avere senso — ma è la strategia a fare la differenza, non l'atto in sé.)
- **Nascondere il pignoramento alla famiglia.** Un peso enorme da portare da soli; ci sono coppie che si sono rotte per questo silenzio. Chi ti sta accanto ha il diritto di sapere, ed è spesso la tua risorsa più grande.
- **Tirare dentro un garante senza spiegargli cosa rischia.** Coinvolgi un'altra persona in una responsabilità che magari non ha capito.
- **Ignorare il custode giudiziario.** Sono passaggi che, gestiti male, complicano tutto.

4 Cosa puoi ancora fare

Fino a quando la vendita non è definitiva, lo spazio per agire non sparisce. Non entro nel "come", perché ogni caso è diverso e va visto sui numeri veri; ma le strade che esistono, per darti un'idea, sono queste.



Verifica della posizione reale

Non la rata del mutuo che ricordi, ma quanto serve davvero per chiudere: capitale, interessi, spese legali e di procedura. Si legge sul fascicolo, non a memoria.



Trattativa con il creditore

Arrivare a un accordo prima che la vendita si perfezioni.



Vendita al mercato libero

Quando i tempi lo permettono, di solito preserva più valore dell'asta.



Calcolo di quello che potrebbe restare

Il debito che può rimanere anche dopo la vendita: è proprio quello a decidere se e come conviene muoversi.

Quale di queste strade abbia senso per te dipende dalla tua situazione. Ed è ciò che una verifica fatta con ordine mette a fuoco.

Il passo pratico: mettere ordine

Prima di qualsiasi mossa, c'è una cosa che puoi fare subito — indipendentemente da chi ti aiuterà: mettere in ordine la tua posizione, sapere con precisione **quali debiti hai, con chi, e a quanto ammontano**. È il passaggio che trasforma il caos in qualcosa di leggibile. Non si improvvisa: c'è un metodo. Il **Manuale Debiti in Chiaro** ti guida a farlo passo per passo, dalla raccolta dei documenti fino a una fotografia chiara della tua situazione.

5 E adesso

Il pignoramento fa paura, è normale. Ma affrontato con ordine e con le informazioni giuste è una situazione che si gestisce — non una condanna già scritta. Il primo passo non è trovare la soluzione: è vederci chiaro. Il resto viene dopo, con metodo.



Preferisci informarti restando invisibile?

Sul canale Telegram di LiberaDomus segui tutto **senza dare nome, email o numero**. Nessuno sa che ci sei.

[Entra nel canale →](#)

Vuoi una lettura della tua situazione, a costo zero?

Una call gratuita di 30 minuti, sui numeri veri. Senza impegno.

[Prenota la call →](#)

Disclaimer d'uso

© LiberaDomus — Tutti i diritti riservati. Questo documento è protetto dal diritto d'autore: **la riproduzione, anche parziale**, la copia, la diffusione, la traduzione o il riutilizzo dei contenuti senza autorizzazione scritta **violano i diritti d'autore** e sono perseguibili a termini di legge.

I contenuti hanno finalità informativa e divulgativa. Non costituiscono consulenza legale, fiscale o finanziaria e non sostituiscono la valutazione di un professionista sul caso concreto: ogni situazione va verificata sui documenti e sul fascicolo reali.