

CASO STUDIO NUMERO 1

USURA&PIGNORAMENTI



1

www.usuraepignoramenti.com

Indice cliccabile

INTRODUZIONE	3
RACCONTO	5
DOCUMENTI	12
CHI SIAMO	14

INTRODUZIONE

Abbiamo creato una serie di ebook per analizzare casi reali di risoluzione di pignoramenti; questo è il lavoro numero 1, successivamente produrremo altri casi studio differenti per tipologia di problema.

Tutti i pignoramenti hanno caratteristiche differenti; non esiste una soluzione standard. La soluzione più comune, e che offre risultati apprezzabili, è il saldo e stralcio.

Con questo tipo di operatività entrano in gioco diverse variabili che determinano risultati differenti in situazioni apparentemente simili.

Ecco le variabili più rilevanti:

- **La presenza di uno o più creditori**
- **Debiti più alti/bassi del valore del bene in asta**
- **Buona o scarsa commerciabilità**

■ **Presenza di Equitalia fra i creditori**

■ **Presenza di abusi insanabili/sanabili ecc.**

Tutti questi elementi possono determinare la riuscita o meno di un ottimo stralcio.

I documenti allegati a questo caso studio sono stati oscurati in più punti per garantire la privacy di tutti i soggetti coinvolti; rimangono comunque in evidenza i dettagli che ti aiuteranno a capire come l'operazione è stata portata a soluzione.

Era doveroso fare questa precisazione. Ora lasciamo parlare i fatti. Buona lettura.

RACCONTO

La storia che sto per raccontarti si è svolta in una piccola cittadina del sud della Sardegna ed ha come protagonisti Mario e Luisella. Naturalmente questi sono i nomi di fantasia che utilizzeremo per un evidente discorso legato alla privacy.

Qualche anno fa Mario e Luisella si innamorano e decidono di fare “il grande salto”: sposarsi e mettere su famiglia. La situazione economica permette di pensare in “grande” per cui di comune accordo decidono di acquistare casa.

E' un appartamento di 90 metri quadri, abbastanza curato e posto vicino al mare; è il meglio che si può avere in questo momento. Serve un mutuo per l'acquisto ed un altro per rendere la nuova dimora la più bella possibile.

Lui lavora per un'azienda di trasporti come camionista, lei fa lavori saltuari e ciò permette di vivere serenamente pagando le rate del mutuo. Naturalmente alla fine del mese rimane ben poco ma è risaputo che, quando ci si vuole bene, avere un tetto sulla testa ed un caldo abbraccio è come stare in

paradiso.

L'amore porta gioia e una splendida bambina di nome Anna. La famiglia si allarga ed iniziano ad aumentare le spese. Niente di ingestibile: il lavoro non manca ed i soldi sono ancora sufficienti.

<<Facciamo un altro figlio?>> Disse Luisella a Mario.

<<Sì! Voglio che Anna cresca con un fratellino>> rispose Mario.

Dopo nove mesi arrivò Marco. Grandissima gioia e felicità.

Però, c'è sempre un però a rovinare tutto, aumentano le spese!

Luisella trova un lavoro part-time e grazie alle fidejussioni dei familiari riesce ad ottenere un finanziamento. I soldi ancora non bastano e si sfruttano le carte revolving.

Le spese ed alcuni problemi di salute fanno scricchiolare le finanze. La vita a volte ci riserva brutte sorprese, in un attimo la buona sorte può voltarci le spalle e mostrarci qualcosa di spiacevole.

Capita a tanti, forse a tutti, di imbattersi nel mare in tempesta dopo giorni di

serenità.

Mario e Luisella si imbattono nella burrasca nel giorno in cui l'azienda di trasporti licenzia Mario.

Brutta botta e non finisce qui: anche Luisella perde il part-time.

LE CONSEGUENZE SONO IMMAGINABILI: SALTANO TUTTI I PAGAMENTI.

<<Prima si pensa ai figli e poi al resto>> disse Mario. Come dargli torto...

Ora non è più vivere, ci si arrabatta dalla mattina alla sera per trovare altre entrate: raccogliere ricci, tagliare legna, svuotare cantine, pulire le scale... ma non basta. I debiti accumulati sono eccessivi per riprendere la normalità. La conseguenza è chiara a tutti: si arriva al pignoramento e alla messa all'asta dell'immobile.

Vennero da noi una mattina di primavera e ci raccontarono la storia che hai letto. Ci colpirono per la loro forza e semplicità, erano in un brutto pasticcio ma la loro forza d'animo li sorreggeva; erano una quercia millenaria con le

radici ben salde al terreno.

Ci chiesero supporto per uscire dal loro dramma.

La situazione debitoria era critica in quanto i debiti superavano di gran lunga il reale valore della casa. Il prezzo di rivendita sul libero mercato dell'appartamento poteva essere di 100.000 euro; il crollo del mercato immobiliare aveva determinato un deprezzamento del 30-40% .

Il totale dei debiti era di 163.000 euro circa. L'asta era stata fissata per 64.000 euro quindi ad un prezzo abbastanza appetibile.

Sicuramente l'appartamento sarebbe stato venduto in quanto l'istituto di vendite giudiziarie, incaricato dal giudice delle esecuzioni, portò cinque potenziali acquirenti.

Ecco lo schema numerico che ci appariva in quel momento:

- **Valore del Debito: 163.000 euro**
- **Base d'asta: 64.000 euro**

- **Valore commerciale: 100.000 euro**
- **Potenziale debito residuo con la vendita all'asta pari a 100.000 euro**

Non c'era tempo da perdere, il successivo esperimento d'asta (sicuramente l'ultimo) si sarebbe tenuto fra 45 giorni e dovevamo trovare immediatamente una soluzione. Non vi era la possibilità di coinvolgere parenti o amici per cui non rimaneva che vendere.

Trovammo una giovane coppia intenzionata ad acquistare la casa per 85.000 euro. Erano acquirenti fortemente interessati.

Al creditore facemmo una proposta di chiusura più bassa rispetto al base d'asta (64.000 euro) ma non accettò. L'unica proposta accolta fu quello di 64.000 euro... non male pensammo... Potevamo cancellare il debito di 163.000 euro ottenendo una riduzione del 60%.

La situazione economica era diventata questa:

- **prezzo di vendita 85.000 euro**

- **valore del debito 64.000 euro**
- **Differenza = + 21.000 euro**

Eravamo passati da un ipotetico meno 100.000 euro ad un + 21.000 euro.

Con il nostro intervento stavamo creando un beneficio economico fantastico.

Concludemmo la vendita!

Che dire, ottima pratica. Tutti i soggetti coinvolti hanno avuto dei benefici:

- ✓ **Mario e Luisella non hanno debiti e possono riprendere la loro vita serenamente.**
- ✓ **La Banca ha monetizzato in tempi rapidi e recuperato il massimo possibile**
- ✓ **La giovane coppia ha comprato con un risparmio notevole.**
- ✓ **Noi abbiamo guadagnato la nostra consulenza**

Ci verrebbe da scrivere “...e vissero felici e contenti...” ma questa non è una fiaba , è realtà!

Non tutte le operazioni sono così “facili”; altre situazioni non ci permettono di risolvere i problemi, ma stai tranquillo che prima di mollare le studiamo tutte.

Spero che questo caso studio ti sia piaciuto e sia servito anche solamente per prendere ispirazione o coraggio.

Compatibilmente con il nostro lavoro pubblicheremo altri casi studio con particolarità differenti.

Lo staff di usuraepignoramenti.com ti saluta.

A presto.

[Clicca Qui Per una Consulenza Gratuita](#)

DOCUMENTI

R: richiesta situazione debitoria

Oggetto: R: richiesta situazione debitoria

Mittente: (

Data: 1

A: '1

CC: '1

Faccio seguito alla Sua richiesta per informarLa che, l'esposizione debitoria ad oggi dei sigg. (, salvo errori e/o omissioni, è la seguente:

- mutuo n. 1 € 27.222,94
- mutuo n. ' 4 € 111.290,82
- n. 2 c/c € 5.232,52
- Finanziamento € 14.326,41
- Spese sostenute p.e. € 4.417,15

TOTALE € 162.489,84

Oltre spese legali ed interessi sino al soddisfo.

Cordiali saluti.

Attuale titolare del credito: Banca

Nella qualità di mandatari della Banca, facciamo seguito alla Vostra del _____, nonché alla successiva integrazione del _____ inviate in nome e per conto dei sig.ri _____ e comunichiamo che la nostra mandante ha deliberato la definizione a saldo, stralcio e transazione dell'esposizione debitoria in oggetto a condizione che si addivenga al versamento della complessiva somma di **€ 64.000,00 (euro sessantaquattromila/00)** da effettuarsi **entro e non oltre il _____ mediante assegno/i circolare/i N.T. intestato/i alla Banca _____** (emesso da Istituto diverso e non facente parte del gruppo _____), da consegnarsi a mani del nostro legale Avv. _____

Sf

| CHI SIAMO

Siamo un gruppo di legali ed operiamo nel settore dei pignoramenti immobiliari, usura bancaria e recupero crediti. Per maggiori informazioni clicca su **CHI SIAMO**

Clicca Qui Per una Consulenza Gratuita

www.usuraepignoramenti.com

Se l'ebook ti è piaciuto condividilo. Se vuoi scaricare le altre guide clicca sulle copertine. A presto

