

L'ACCORDO A SALDO E STRALCIO

La vendita all'asta è lunga e costosa; i creditori, aspettano spesso anni, realizzando poi prezzi assai bassi. Alcuni acquirenti non partecipano all'asta temendo situazioni spiacevoli o di trovarsi a profittare di uno stato di bisogno. La vendita all'asta è poi un disastro per i vecchi proprietari, che vivono a lungo in incertezza, rimanendo poi obbligati per la parte di debito non realizzata in asta. Tale debito sarà un fardello per il futuro, si aggiungerà ai disagi per la perdita della casa ed impedirà l'accesso al credito a tempo indeterminato.

L'accordo - La chiusura del debito con accordo diretto in pre-asta, "a saldo e stralcio" è possibile, e può farla anche il proprietario-debitore, che ci riesce tuttavia di rado per i seguenti motivi:

- i rapporti di fiducia sono compromessi e non si ha una buona forza negoziale;
- occorrono somme elevate in tempi brevi e non si ha accesso ad ulteriore credito;
- la norma "Salvacasa" esistente è limitata, copre solo in parte, ed è legata a fondi e pratiche che la rendono lenta ed inadeguata.

VENDERE A TERZI CON L'AIUTO DELL'AGENZIA

La vendita prima dell'aggiudicazione all'asta, è rapida, serena e collaborativa, senza gare, con piena soddisfazione delle parti e permette:

- di **proporre al creditore un buon accordo** transattivo a saldo e stralcio condizionato all'estinzione dei debiti, con buone possibilità di accettazione, stante la rapidità di chiusura;
- di **stipulare direttamente con il Notaio**, contestualmente all'estinzione della procedura;
- di **pianificare la consegna** bonaria della casa, d'intesa tra acquirente e venditore;
- di **ricavare delle somme separate** per cessione diretta di arredi fissi e migliori;
- di **ottenere l'esdebitamento integrale** del vecchio proprietario che potrà quindi essere riabilitato, per futuro accesso al credito.

VENDERE E COMPRARE IN PRE-ASTA CON ACCORDO DI SALDO E STRALCIO

VANTAGGI PER IL VENDITORE

- Esdebitamento totale a definizione dell'intero debito;
- Possibilità di riabilitazione bancaria;
- Pianificazione della consegna;
- Possibile ricavo diretto dalla cessione di arredi fissi e/o migliori

VANTAGGI PER L'ACQUIRENTE

- Prezzo conveniente;
- Nessuna perdita di tempo per partecipare ad aste o rilanci;
- Nessun rischio di mancato rilascio o danni all'immobile;
- Acquisto sereno, d'intesa con la proprietà che condivide l'interesse alla conclusione della vendita.

VANTAGGI PER LA BANCA

- Rapido incasso;
- Chiusura della procedura d'asta anticipata con grande risparmio di spese
- Riduzione del rischio di intervento di altri creditori e di deprezzamento dell'immobile

SERVIZIO PRE-ASTA

Vendere e comprare immobili nell'interesse di tutti



Abaco
GRANDI IMMOBILI

... gli specialisti del cambio Casa

Abaco
GRANDI IMMOBILI

Ag. Rieti 1 - Piazza Marconi, 5
0746/270180

Ag. Rieti 2 - Via S. Pertini 488
0746/762775

abacoimmobiliare@gmail.com
www.abacoimmobiliare.com - www.grandimmobili.it

Agenzia Rieti 1
0746 270180



Agenzia Rieti 2
0746 762775

ABACO: CHI SIAMO

Abaco - l'Agenzia Buoni Affari Case e Occasioni, fondata a Rieti nel 1992, si occupa del mercato residenziale, commerciale e di grandi immobili per le imprese. Segue le vendite in pre-asta, avvalendosi di consulenti e specialisti di provata esperienza.



CHE SUCCEDA SE IL MUTUO SI BLOCCA?

L'INCAGLIO BANCARIO

È una condizione in cui può trovarsi chiunque, in relazione a crisi di liquidità dovute a difficoltà economiche, perdita del lavoro o problemi personali o familiari.

Se si accumulano ritardi di pagamento delle rate di un mutuo, la Banca segnala alla **Centrale Rischi** - Sistema Interbancario di Banche dati.

CREDIT CRUNCH

Fidi e prestiti vengono chiusi temporaneamente. Al cliente non è più possibile accedere ad ulteriore credito bancario e vi sono impedimenti nel rilascio di carte di credito.

Si tratta di una condizione che comporta gravi difficoltà anche pratiche, soprattutto nell'era digitale in cui ci troviamo a vivere.

SOFFERENZA BANCARIA

La Banca concede normalmente fino a 14 mesi; se la morosità persiste, segnala la **sofferenza** che viene estesa anche ai garanti. La situazione può essere risolta solo con il pagamento della posizione debitoria.

DECADENZA DEL BENEFICIO DEL TERMINE

La Banca esercita quindi il proprio diritto di richiedere la restituzione immediata del debito residuo, senza attendere il pagamento rateale.

ESECUZIONE IMMOBILIARE E ASTA

La richiesta di pagamento - decreto ingiuntivo - dà luogo al pignoramento immobiliare ed all'avvio della procedura esecutiva per la vendita all'asta dell'immobile, finalizzata al recupero del credito.



NPL E BANCHE

BANCHE

Nel gergo bancario **NPL - No Performing Loan**, Mutui non performanti o crediti deteriorati, sono quei mutui verso persone fisiche o aziende che si trovano in una situazione di accertata insolvenza.

NPL, BILANCI E ACCANTONAMENTI

I crediti in sofferenza sono un grande problema per le banche perché, a fronte di una perdita pressoché certa, debbono fare accantonamenti di bilancio di grosse somme, secondo quanto previsto dalla normativa vigente. (Basilea II)

CESSIONE DEL CREDITO

Per questa ragione, le Banche vendono quasi sempre il loro credito deteriorato, ad un prezzo basso ad altri operatori. (la cessione del credito è prevista dall'art. 1260 e ss del Codice Civile).

SOCIETÀ CESSIONARIE

Ci sono, in Italia, molte società specializzate nell'acquisto di crediti NPL e che si occupano della gestione fino al recupero mediante accordo transattivo o vendita dell'immobile all'asta. (Amco, Banca Ifis, DoValue, Illimity, Prelios, e molte altre). Il loro guadagno è dato dalla differenza tra il prezzo pagato per l'acquisto del credito e le somme recuperate, dedotte delle spese.

Nel caso si voglia acquistare in pre-asta, è spesso con loro che bisogna relazionarsi.



COME FUNZIONA L'ASTA

Come noto, l'ipoteca di 1° grado, concessa alla Banca al momento della firma dell'atto di mutuo, comporta il diritto di espropriare l'immobile in caso di mancato rimborso delle rate concordate.

PIGNORAMENTO

Viene effettuato dal creditore tramite ufficiale Giudiziario - subito dopo il Decreto ingiuntivo reso esecutivo - ed è l'atto di intimazione con cui ha inizio la procedura esecutiva, detta Esecuzione Immobiliare.

L'ESECUZIONE IMMOBILIARE

A seguito dell'Atto di Pignoramento, che viene anche trascritto sull'immobile, il creditore formula al Tribunale la richiesta di vendita del bene e la causa di espropriazione forzata dell'immobile viene iscritta a ruolo. Vi è la formale apertura di fascicolo dell'esecuzione con la nomina di un Giudice delegato, di un Custode giudiziario dell'immobile e di un esperto per la verifica tecnica e valutazione.

L'ASTA

Il giudice dell'Esecuzione dispone gli avvisi e le modalità d'asta, che avverrà con incanto (asta pubblica all'offerta più alta) o senza incanto (offerte in busta in date d'asta disposte dal giudice). In caso di mancata aggiudicazione, verrà indetta una nuova asta con riduzione del prezzo base.

PRE-ASTA - accordo prima del pignoramento

Quando la procedura esecutiva non è ancora aperta si può trattare direttamente con il creditore, per definire l'offerta economica.

PRE-ASTA - accordo dopo il pignoramento

Se la procedura è iniziata, è necessario che, a seguito dell'accordo transattivo con il creditore o creditori, vi sia una richiesta di sospensione dell'asta, che deve essere autorizzata dal giudice delegato.

È evidente come vi siano maggiori costi legati alle spese legali ed alla remunerazione delle figure coinvolte.

