

SALDO E STRALCIO

UN'OPERAZIONE VINCENTE

Vantaggi per tutte le parti nella procedura esecutiva immobiliare

di Silvio Olivetti

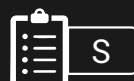
La compravendita di un immobile in procedura esecutiva, tramite l'operazione del saldo e stralcio immobiliare, avvantaggia tutte le parti, creditore, debitore e acquirente dell'immobile. Accorcia i tempi della procedura, del recupero del credito, dà la possibilità all'esecutato di esdebitarsi completamente, e all'acquirente di acquistare l'immobile ad un buon prezzo rispetto al libero mercato senza dover partecipare alla competizione della gara d'asta.

Riassumiamo brevemente i passaggi fondamentali per eseguire l'operazione:

- volontà da parte dell'esecutato di voler vendere il proprio immobile;
- analisi della perizia tecnica del CTU del tribunale;
- analisi delle posizioni creditorie all'interno della procedura;
- corretta valutazione dell'operazione dal punto di vista immobiliare;
- presentazione di un'offerta ai creditori, economicamente concreta, con un tempo di chiusura dell'operazione medio-breve;
- nel caso di accettazione da parte di tutti i creditori, fissare un'udienza per far uscire l'immobile dalla procedura e procedere contestualmente con l'atto di compravendita tramite rogito notarile.



SILVIO OLIVETTI



L'esecutato ha il vantaggio, vendendo l'immobile, di esdebitarsi completamente, a differenza di quello che accadrebbe se il suo immobile fosse aggiudicato tramite l'asta giudiziaria, infatti, in questo caso, i creditori, se non soddisfatti dal ricavato della procedura, potrebbero decidere di continuare a rivalersi in altri modi sull'esecutato. Si riducono così i tempi per i creditori, con la possibilità di veder soddisfatte le proprie posizioni in tempi più rapidi rispetto a quelli della procedura esecutiva.

Nel caso specifico del creditore ipotecario di primo grado sia esso la banca originale o il veicolo di cartolarizzazione, potrà certamente trarne un vantaggio nei tempi e dal punto di vista economico, cancellando completamente e più velocemente la sofferenza. Vi è poi la possibilità per l'acquirente, di acquistare un immobile risparmiando rispetto al libero mercato, senza doversi preoccupare dell'eventuale gara d'asta a cui dovrebbe partecipare per aggiudicarsi l'immobile.

Oggi per poter effettuare questa operazione di compravendita è necessario rivolgersi a professionisti che debbono avere competenze giuridiche, finanziarie ed immobiliari precise, insieme ad una capacità di trattativa e di dialogo specifica con le parti interessate.

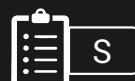


Sono state oltre 225.000 le esecuzioni immobiliari per singolo lotto esperite in Italia nel 2015. Lo rende noto lo studio "Aste 2015 Anno Zero" pubblicato da RE/FINANCE NPL



115

BID



Tengo a precisare che non tutti gli immobili in procedura esecutiva sono stralciabili, questo dipende, infatti, dalle motivazioni per le quali gli immobili si trovano in asta, ricordando che ogni procedura ha una sua storia ben precisa e diversa.

Regolamentare in maniera giuridica questo tipo di compravendita porterebbe enormi vantaggi al mercato immobiliare, permettendo di rivitalizzare moltissimi immobili oggi bloccati nelle procedure esecutive e di diminuire la svalutazione dei prezzi immobiliari e dei crediti, dando un'importante contributo allo snellimento delle sofferenze bancarie ed offrendo inoltre l'opportunità, per chi desidera acquistare un immobile ad uso abitativo o commerciale, di farlo secondo la sua capacità economica, contribuendo ad alleggerire in maniera notevole, il lavoro dei tribunali con un risparmio importante sui costi della giustizia.



Sempre secondo lo studio "Aste 2015 Anno Zero", il 46% delle esecuzioni immobiliari dello scorso anno si è concentrato nel Nord Italia, con una fetta di quasi il 21% nella sola Lombardia.



SU **ilQI AGENCY** È IN USCITA UNA SERIE DI PUNTATE DI **"FORMAZIONE REAL ESTATE"** DEDICATA ALLE ASTE IMMOBILIARI E CONDOTTA DA MIRKO FRIGERIO DI RE/FINANCE AGENCY & NPL. LA PRIMA PUNTATA SPIEGA COSA È IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

SCOPRI DI PIÙ

