

SALDI E STRALCI IMMOBILIARI

SALDI E STRALCI IMMOBILIARI



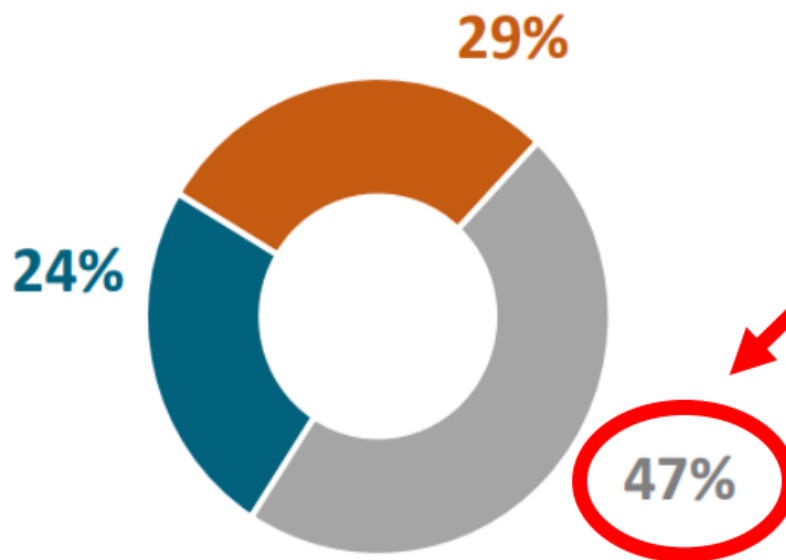
1. Definizione di saldo e stralcio
2. Saldo e stralcio e “saldo e stralcio immobiliare”
3. I soggetti coinvolti
4. I creditori occulti
5. Saldo e stralcio o procedura da sovraindebitamento?
6. I documenti essenziali

SALDI E STRALCI IMMOBILIARI

LA DURATA DELLE PROCEDURE ESECUTIVE

2022					
Media Avvio Atti		Media Vendita		Media Distribuzione	
In giorni	In anni	In giorni	In anni	In giorni	In anni
443	1,2	516	1,4	855	2,3

CONSIDERATI I TEMPI NECESSARI PER ARRIVARE ALL'INCASSO NE CONSEGUE IL VANTAGGIO DI UNA SOLUZIONE STRAGIUDIZIALE



TAVOLO di STUDIO
sulle ESECUZIONI ITALIANE

FASE CON
MAGGIORE
DURATA MEDIA

■ Media Avvio Atti ■ Media Vendita ■ Media Distribuzione

SALDI E STRALCI IMMOBILIARI

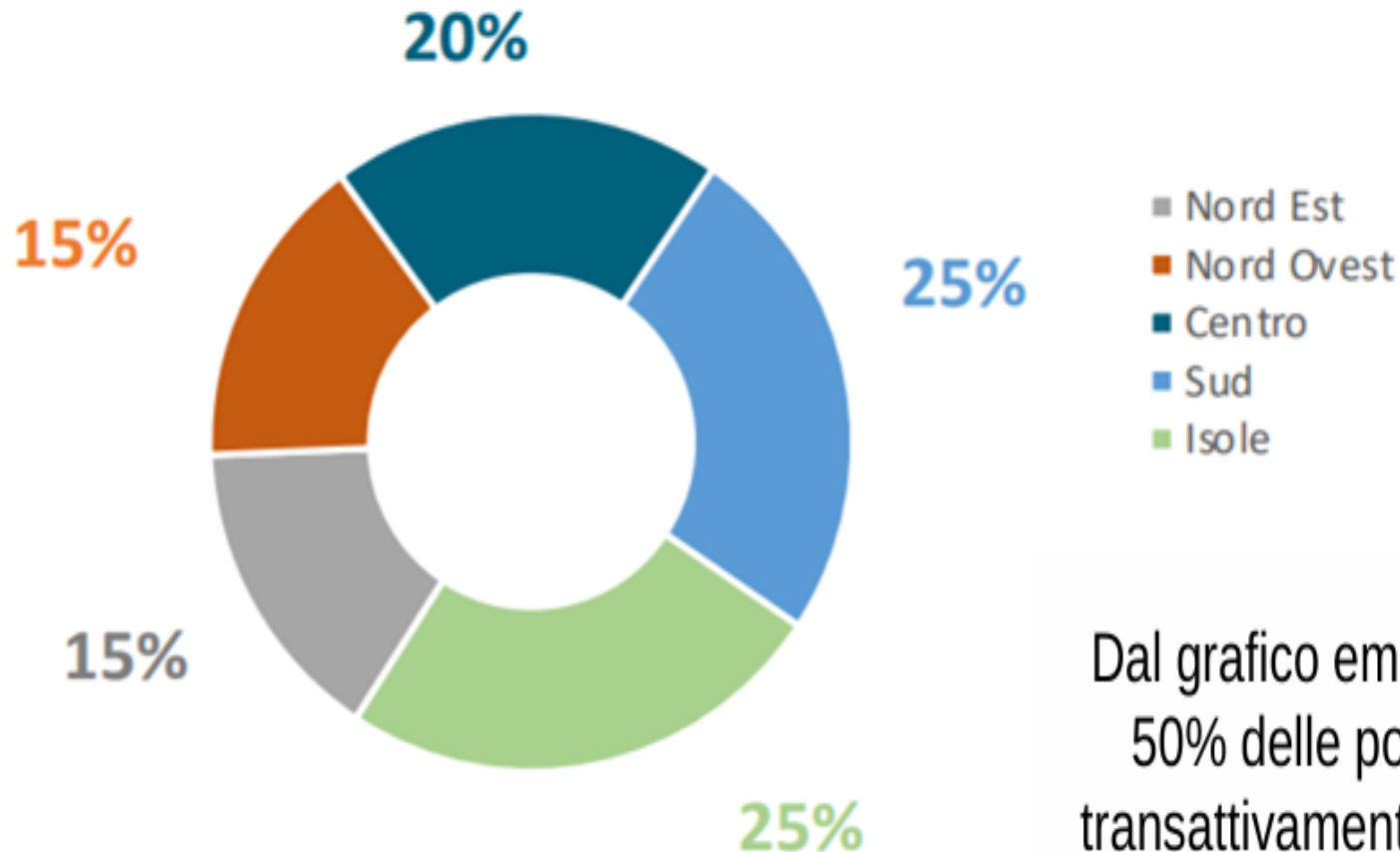
PROCEDURE DEFINITE TRANSATTIVAMENTE

DURATA MEDIA	2022			2021		
	# Fascicoli	In giorni	In anni	# Fascicoli	In giorni	In anni
Definite	49.615	1.815	4,97	44.652	1.713	4,69
Chiuse transattivamente	17.224	1.375	3,77	16.239	1.297	3,55
DURATA MEDIA PER MACRO - ZONA	2022			2021		
	Macro-zona	Media giorni	Media anni	Macro-zona	Media giorni	Media anni
	Nord Est	1.023	2,81	Nord Est	1.015	2,78
	Nord Ovest	1.047	2,86	Nord Ovest	1.092	2,99
	Centro	1.323	3,61	Centro	1.324	3,63
	Sud	1.675	4,59	Sud	1.455	3,99
	Isole	1.666	4,55	Isole	1.549	4,24

Se si considerano solo le procedure risolte transattivamente si nota che la durata media è più corta di oltre un anno mentre se si considerano le sole **chiuse con aggiudicazione** la durata media è più lunga di quasi 2 anni rispetto alla media generale, passando a **6,31**.

SALDI E STRALCI IMMOBILIARI

PROCEDURE DEFINITE TRANSATTIVAMENTE



Dal grafico emerge che circa il 50% delle posizioni chiuse transattivamente si trovano nei tribunali del **Sud** e delle **Isole**

SALDI E STRALCI IMMOBILIARI

DEFINIZIONE

Il **saldo e stralcio** è una modalità di accordo tra un debitore e un creditore per la chiusura definitiva di un debito.

Il creditore accetta di ricevere una **somma inferiore** rispetto all'importo totale dovuto dal debitore, con rinuncia al recupero del restante importo.

Dopo il pagamento concordato, il debito è considerato ESTINTO

Metodo è utilizzato spesso quando il debitore si trova in difficoltà economiche e il creditore ritiene più vantaggioso accettare una parte del debito piuttosto che rischiare di non recuperare nulla.



FONDAMENTO

Art. 1965. La transazione è il contratto col quale le parti, facendosi reciproche concessioni, pongono fine a una lite già incominciata o prevengono una lite che può sorgere tra loro.

SALDI E STRALCI IMMOBILIARI

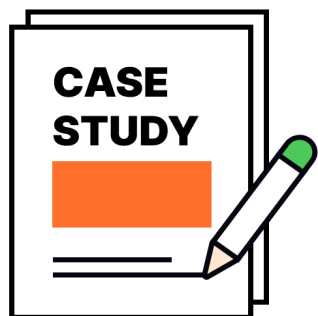
- Presuppone una situazione di **DISACCORDO**: un soggetto ha una legittima pretesa che non viene debitamente soddisfatta
- **ACCORDO** tra creditore e debitore con il quale il secondo può **estinguere definitivamente e in modo bonario** un debito, pagando una somma inferiore a quella dovuta:
 - **«saldo»** = pagamento del debito
 - **«stralcio»** = cancellazione di parte del debito
- **CONCESSIONE** che il creditore fa nei confronti del debitore **NON È UN DIRITTO** del debitore = **RISULTATO DI UNA TRATTATIVA**

Il creditore accetta di ricevere una somma di denaro inferiore perché:

- **CERTA**
- **IN TEMPI BREVI**



SALDI E STRALCI IMMOBILIARI



?

Mario ha un debito di 10.000 € con una banca, ma si trova in difficoltà finanziarie e non riesce a rimborsarlo interamente

?

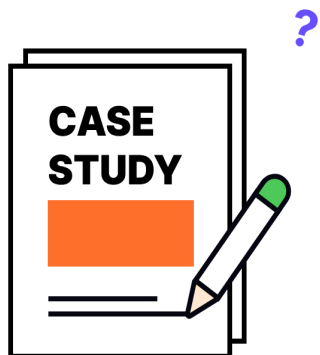
Proposta: Mario contatta la banca e propone di chiudere il debito pagando una somma inferiore, ad esempio 6.000 €, spiegando le sue difficoltà economiche.

Valutazione del creditore: La banca analizza la situazione finanziaria di Mario e accetta la proposta, considerando che sarebbe difficile recuperare l'intero importo.

Accordo scritto: Viene stipulato un accordo formale in cui si specifica che Mario pagherà 6.000 € entro una certa data, e il restante debito di 4.000 € verrà cancellato.

Pagamento e chiusura: Mario paga i 6.000 € concordati. La banca chiude il debito e rinuncia a qualsiasi ulteriore pretesa.

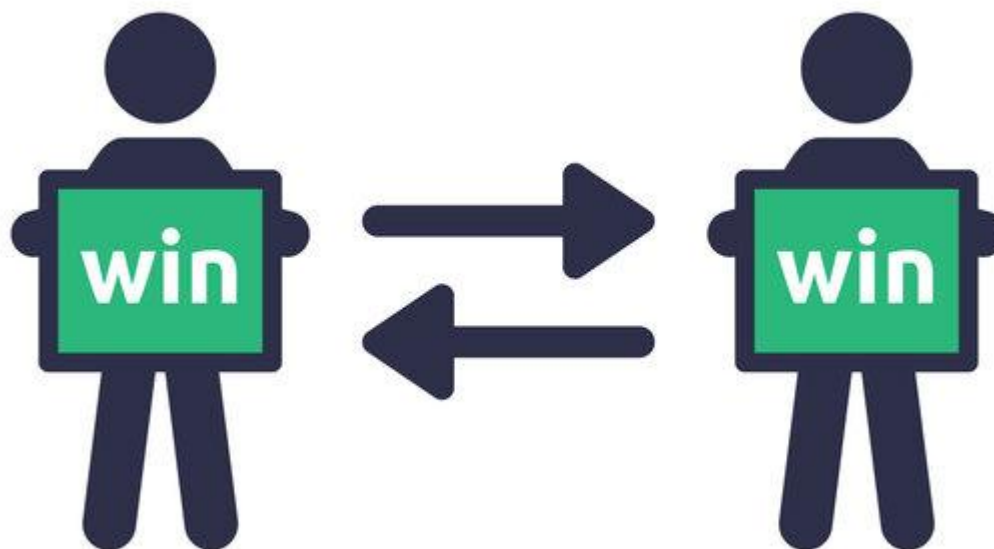
SALDI E STRALCI IMMOBILIARI



VANTAGGI PER ENTRAMBE LE PARTI:

Debitore: Riesce a liberarsi del debito pagando una somma inferiore

Creditore: Recupera una parte del debito senza affrontare lunghe e costose procedure legali, riducendo il rischio di perdita totale



SALDI E STRALCI IMMOBILIARI

PRESUPPOSTI

- **SOMMA DI DENARO** = Disponibile
- **TEMPI DI PAGAMENTO** = Sicuri e brevi
- **ACCORDO TRA LE PARTI**



RISULTATO

- **ESTINZIONE TOMBALE DEL DEBITO**

Il credito può essere con o senza **garanzie**, la cui presenza può influenzare le modalità di raggiungimento dell'accordo, esempio:

- prestito di un amico/parente
- pagamento da parte di un fidejussore
- vendita di beni
- **VENDITA DELL'IMMOBILE IPOTECATO**



SALDI E STRALCI IMMOBILIARI

SALDO E STRALCIO «SEMPLICE»

Debitore non riesce ad onorare per intero il proprio debito, sia esso ipotecario o chirografario, e pertanto chiede di poterlo **estinguere parzialmente**. (In caso di credito ipotecario lo fa senza servirsi dell'immobile ipotecato)



SALDO E STRALCIO «IMMOBILIARE»

Debitore non riesce ad onorare per intero il proprio debito ipotecario e pertanto chiede di poterlo **estinguere parzialmente** con quanto ricavato dalla **VENDITA DELL'IMMOBILE STESSO**



SALDI E STRALCI IMMOBILIARI

SOGGETTI COINVOLTI

CREDITORE

Soggetto con una pretesa creditoria garantita da ipoteca

I creditori possono essere più di uno: importante coinvolgere tutti quelli che hanno garanzia ipotecaria sul medesimo immobile

DEBITORE

Soggetto che non riesce a far fronte al debito con garanzia ipotecaria

Terzo datore di ipoteca che ha concesso ipoteca a garanzia di un credito di altro soggetto

ACQUIRENTE

Soggetto interessato all'acquisto dell'immobile ipotecato a garanzia di un credito insoluto



SALDI E STRALCI IMMOBILIARI

VANTAGGI

CREDITORE

- evita il pignoramento, con costi da anticipare e tempi molto lunghi
- evita il rischio di ribassi per aste deserti
- recupera la somma di denaro in tempi brevi e certi

DEBITORE

- evita la vendita all'asta, che non sempre consente di ricavare una somma sufficiente a saldare il debito
- evita estingue **definitivamente** il debito e l'iscrizione al CRIF

ACQUIRENTE

- ottiene l'immobile senza dover competere con altri potenziali compratori
- acquista a prezzo scontato ed entra subito in possesso dell'immobile



**È RICHIESTA MASSIMA VOLONTÀ DI
COLLABORAZIONE DA PARTE DI TUTTI**

SALDI E STRALCI IMMOBILIARI

I CREDITORI

Nel 99% delle operazioni di saldo e stralcio i creditori sono
Banche e Finanziarie

**NB. In caso di crediti ceduti è fondamentale individuare il
titolare effettivo del credito!**

Per avviare una trattativa con un creditore è fondamentale trovare i
contatti del **Gestore della Pratica** ossia colui che si occupa di gestire
la posizione in sofferenza



SE CI SONO PIU' CREDITORI?

L'esistenza di un credito ipotecario non esclude la presenza di altri crediti, sia in capo al medesimo creditore che ad altri.

La situazione deve essere accuratamente analizzata nel suo complesso e vanno formulate proposte appetibili per tutti:

Bisogna considerare:

- tutti i creditori coinvolti
- tutte le linee di credito



SALDI E STRALCI IMMOBILIARI

SE CI SONO PIU' CREDITORI?

L'estinzione di un solo credito, o di tutti i crediti ma solo verso uno dei creditori, non è risolutiva esponendo il debitore ad altre possibili azioni giudiziarie

L'accordo a saldo e stralcio deve essere recepito da tutti i creditori ipotecari, così che nessuno di essi possa avanzare ancora pretese. I consulenti devono ottenere da tutti i creditori un **documento di rinuncia agli atti** che impedisca loro di fare valere il debito dopo l'accettazione dell'accordo



SALDI E STRALCI IMMOBILIARI

CREDITORI E PRIVILEGI OCCULTI

Alcuni crediti ricevono dalla legge una tutela preferenziale rispetto ad altri crediti concorrenti, indipendentemente dalla data della loro nascita ed in deroga al principio generale della par condicio creditorum.



LA FONTE DEI PRIVILEGI È SOLO LEGALE

Art. 2780

Quando sul prezzo dello stesso immobile concorrono più crediti privilegiati, la prelazione ha luogo secondo l'ordine seguente:

1. i crediti per le imposte sui redditi immobiliari
2. i crediti per i contributi
3. i crediti dello Stato per le concessioni di acque
4. i crediti per i tributi indiretti
5. i crediti per imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili
6. i crediti del promissario acquirente per mancata esecuzione dei contratti preliminari



CREDITORI E PRIVILEGI OCCULTI



- imposta sul valore aggiunto
- imposta di registro
- imposte ipotecarie e catastali
- invim
- imposta sulle successioni e donazioni

I privilegi immobiliari sono sempre “speciali”: alla prelazione nell’esecuzione si aggiunge anche il “diritto di seguito” e la garanzia assume una forza assimilabile all’ipoteca; il terzo sub acquirente di un immobile gravato da privilegio si viene a trovare nella medesima condizione di soggezione del terzo acquirente di un immobile ipotecato.

SALDI E STRALCI IMMOBILIARI

DIRITTO DI SEQUELA

- per l'**imposta principale** (imposta di registro) e **complementare** (richiesta successivamente alla registrazione per effetto di rettifiche di valore o a causa di eventi successivi, come la decadenza da determinate agevolazioni fiscali) l'articolo 2772, 4° comma, c.c. stabilisce che *«il privilegio non si può esercitare in pregiudizio dei diritti che i terzi hanno acquistato sugli immobili anteriormente all'atto o fatto che ha dato luogo all'imposizione del tributo»*.
- per le **imposte suppletive** (applicate successivamente alla registrazione per correggere errori od omissioni commessi dall'Agenzia delle Entrate in sede di liquidazione dell'imposta principale o complementare) il privilegio non si può esercitare neppure in pregiudizio dei diritti acquistati successivamente da terzi.



SALDI E STRALCI IMMOBILIARI

PRIVILEGIO SPECIALE IMMOBILIARE

ART. 2748 CC 2[^]c

I creditori che hanno privilegio sui beni immobili sono preferiti ai creditori ipotecari se la legge non dispone diversamente (2770, 2774)

- può farsi valere esclusivamente su un bene determinato
- costituisce un **diritto di sequela** che può esercitarsi **anche in pregiudizio dei diritti acquistati dai terzi** prima/dopo il sorgere del privilegio
- si **prescrive** decorsi 5 anni dalla data di registrazione dell'atto

Il privilegio speciale non ha una pubblicità legale

Questo lo rende **un privilegio occulto** la cui verifica è particolarmente difficoltosa

IL PRIVILEGIO SPECIALE IMMOBILIARE PREVALE SULL'IPOTECA

senza riguardo alla data d'iscrizione dell'ipoteca



SALDI E STRALCI IMMOBILIARI



CRITICITA'

I casi di maggiore criticità riguardano l'**imposta complementare**, con i connessi interessi e sanzioni per la quale sono minori gli indici di pericolo percepibili dal terzo acquirente dell'immobile soggetto al privilegio.

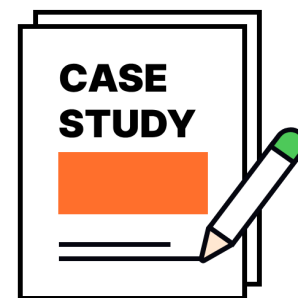
In particolare, devono considerarsi:

- a) l'imposta liquidata in seguito ad accertamento di maggior valore
- b) l'imposta liquidata in seguito all'avveramento di condizione sospensiva apposta all'atto
- c) l'imposta derivante dalla decadenza da agevolazioni fiscali

Le ricerche relative all'esistenza di privilegi immobiliari possono richiedere l'accesso ad archivi distanti tra loro e di difficile consultazioni, quando non addirittura rese impossibili anche dalle disfunzioni dell'Amministrazione. Il risultato delle ricerche può perciò non essere esaustivo, lasciando l'acquirente nell'incertezza circa l'esistenza e l'entità dei crediti tributari assistiti da privilegio speciale.

SALDI E STRALCI IMMOBILIARI

- Tizio acquista un immobile con agevolazioni prima casa.
- Dopo tre anni Tizio vende l'immobile a Caio.
- Tizio per non perdere le agevolazioni, dovrà riacquistare un altro immobile entro un anno dalla vendita.
- Caio per acquistare l'immobile chiede alla Banca un mutuo a garanzia del quale viene iscritta ipoteca sull'immobile stesso.
- Tizio non riacquista una casa entro l'anno (perde le agevolazioni).
- L'Agenzia delle Entrate gli notifica quindi un avviso di liquidazione con la maggiore imposta, la sanzione e gli interessi (tipica ipotesi di imposta complementare).
- Tizio non provvede al pagamento.
- L'Erario non riesce a rifarsi su di lui, pertanto:
 - lo Stato ha privilegio speciale proprio su quell'immobile che ha venduto a Caio. (Art. 56, comma 4 del D.p.R. 131/86)
 - **in caso di vendita coattiva potrà soddisfarsi anche con preferenza rispetto alla banca creditore ipotecario.**
- Caio ha il diritto di rivalsa nei confronti di Tizio.



SALDI E STRALCI IMMOBILIARI

COME SI OTTENGONO LE INFORMAZIONI CHI PROMUOVE IL S&S?



- **Debitore/esecutato**
- **Creditore**
- **Investitore immobiliare o terzo acquirente**

A seconda del soggetto da cui proviene l'iniziativa, sono diverse le informazioni di partenza disponibili e le modalità per reperirle



SE PENDENTE UNA PROCEDURA ESECUTIVA



- PVP <https://pvp.giustizia.it/pvp/>
- Portali aste
- Portali di Auction facilitation

E' possibile rintracciare gli immobili in asta tramite i siti dedicati
Dall'immobile, risalire ad debitore con una visura catastale



SALDI E STRALCI IMMOBILIARI

➤ **APP «Giustizia Civile»:** tramite il numero di RGE è possibile cercare il fascicolo da cui si rilevano quanti sono i creditori «INTERVENUTI».



- I nomi sono oscurati (sappiamo quanti sono i creditori intervenuti ma non chi sono)
- I creditori intervenuti non necessariamente coincidono con tutti i creditori effettivi. Il termine ultimo per intervenire è «prima del provvedimento di distribuzione», quindi è necessario individuarli per tempo: affinché l'operazione abbia successo è necessario coinvolgere i creditori iscritti anche se non intervenuti.

Potrebbero essere intervenuti creditori chirografari, che vanno comunque coinvolti per la rinuncia alla procedura.



INFORMAZIONI RIGUARDO AL DEBITORE



- **Centrale dei rischi:** consultabile solo da creditore/debitore
- **Visura ipotecaria:** rivela quali sono i creditori con ipoteca.

Le ipoteche potrebbero essere solo formali ovvero iscritte per un credito ormai estinto: accertare il credito

- **Bilancio di esercizio**
- **Indagini commerciali**

Per ottenere informazioni complete e procedere con l'operazione presupposto necessario è ottenere l'autorizzazione con DELEGA da parte del debitore



SALDI E STRALCI IMMOBILIARI

QUANDO SI PUO' PROPORRE IL S&S?

Quando il debitore non è più in grado di pagare i propri debiti, anche prima che il creditore agisca per il recupero del credito.

La fase in cui viene proposto è uno dei fattori che condiziona:

- la predisposizione del creditore ad accettare o meno
- la somma più idonea



C'E' UN MOMENTO «PIU'» GIUSTO?

- Non esiste il momento «perfetto» in cui si possa essere certi che la proposta sia accettata.
- In presenza di un immobile a garanzia del credito, il creditore valuta quanto può recuperare dalla liquidazione dello stesso.
- Più si riduce il valore dell'immobile, più il creditore sarà propenso ad accettare l'offerta.
- All'aumentare delle aste deserte aumenta la possibilità che l'offerta sia accettata.



SALDI E STRALCI IMMOBILIARI

VALUTAZIONI DI CONVENIENZA DA PARTE DEL CREDITORE

- **aging del debito:** da quanto non paga?
- il **lucro cessante** (danno patrimoniale che il creditore subisce a seguito dell'insolvenza del debitore)
- **possibilità di aggredire il debitore su altri fronti finanziari**
- differenza tra valore di Perizia dell'immobile e valore di Offerta
- ribassi d'asta
- altre special situation di ogni singolo caso (crediti verso erario)



**«SE NON ACCETTO IL SALDO E
STRALCIO
QUANTO E QUANDO POSSO
INCASSARE?»**

SALDI E STRALCI IMMOBILIARI

Ogni situazione è diversa e non è possibile stabilire una regola

NON ESISTE LA PROPOSTA IRRIFIUTABILE

Una proposta è tanto più appetibile:

- quanto maggiore è l'importo offerto
- quante più basse sono le possibilità del creditore di trovare appagamento attraverso vendita all'asta
- con l'aumentare del numero di aste deserte e, di conseguenza, il diminuire del valore dell'immobile

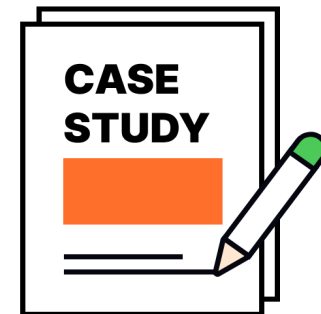
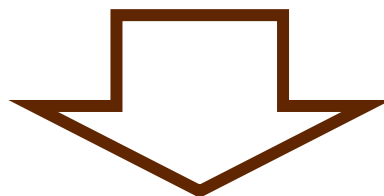


SALDI E STRALCI IMMOBILIARI

ESEMPIO DI S&S IMMOBILIARE

Mutuo per 100.000

Se il debitore non lo rimborsa, la banca può procedere alla vendita all'asta e, in media di 5 anni, vendere l'immobile.



Debito originario 100.000 €;

Poiché il debitore è moroso, al debito si sommano gli interessi di mora, circa 7.000 €: moltiplicati per i sei anni in cui l'immobile non è stato venduto = 42.000 €;

Alla somma vanno aggiunte le spese di procedura = circa 15.000 €;

Gli immobili vengono venduti a 50.000 €.

Debito, al momento della vendita all'asta

$$100.000 + 42.000 + 15.000 = 157.000$$

Con 50.000 vanno ripagate le spese e il debito.

All'esito il debitore ha ancora un debito di 107.000.

SALDI E STRALCI IMMOBILIARI

ESISTONO REGOLE PRECISE PER UN «SALDO E STRALCIO VINCENTE»?

NO! Ogni situazione è diversa e non è possibile stabilire regole
TUTTAVIA

Per portare a buon fine una saldo e stralcio, è consigliabile seguire un processo che si basa su **5 verifiche consequenziali**:

1. Se pende una procedura giudiziale:
è un'esecuzione immobiliare?
2. Il debitore è una persona fisica?
3. Il valore del bene supera i 50.000,00 €?
4. I creditori sono meno di 3?
5. Il debitore è collaborativo?



SALDI E STRALCI IMMOBILIARI

1. SE PENDE UNA PROCEDURA GIUDIZIALE: È UN'ESECUZIONE IMMOBILIARE?

Perché un immobile, di qualsiasi tipologia, sia stralciabile deve essere oggetto di un **pignoramento immobiliare** e non di una procedura concorsuale.

Le procedure concorsuali soggiacciono al principio della *par condicio creditorum* pertanto trattative private tra debitore e creditori non sono legittime dovendo rispettare regole ben precise al fine di tutelare la collettività.

Il legislatore prevede che nel fallimento gli immobili vadano venduti sempre attraverso un'asta competitiva che rappresenti la conseguenza di una corretta pubblicità.

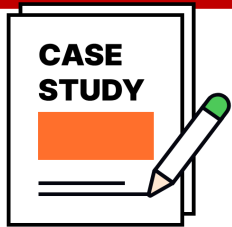


2. E' UNA PERSONA FISICA?

- Il proprietario deve essere una persona fisica.
- Le persone giuridiche sono soggette a procedure concorsuali e in caso di fallimento l'accordo potrebbe essere oggetto di revocatoria.
- La revocatoria fallimentare è una procedura volta a far dichiarare inefficaci, nei confronti dei creditori, atti compiuti dall'imprenditore prima del fallimento che abbiano ridotto il patrimonio disponibile per soddisfare i creditori stessi.
- L'obiettivo è evitare che il debitore favorisca alcuni creditori o compia atti che possano compromettere la parità di trattamento tra tutti.



Persona Física

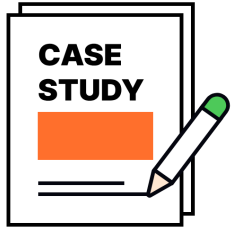


REVOCATORIA FALLIMENTARE DI UN IMMOBILE

- La società "Beta Costruzioni S.r.l." è in grave difficoltà finanziaria e accumula debiti con vari fornitori.
- Uno di questi creditori, la banca XYZ, ha concesso un mutuo ipotecario sull'immobile principale della società (un capannone industriale).
- Prima della dichiarazione di fallimento, la società vende l'immobile ipotecato per 500.000 € e utilizza l'intera somma per estinguere il debito con la banca, lasciando tutti gli altri creditori insoddisfatti.

Dati rilevanti dell'operazione:

- ✓ **Data della vendita:** Tre mesi prima della dichiarazione di fallimento.
- ✓ **Importo della vendita:** 500.000 €, pari al valore dell'immobile.
- ✓ **Destinazione dei fondi:** pagare il debito con la banca XYZ.
- ✓ **Altri debiti:** I fornitori e altri creditori rimangono insoddisfatti



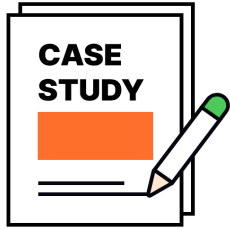
REVOCATORIA FALLIMENTARE DI UN IMMOBILE

Il curatore fallimentare valuta che la vendita e il pagamento del debito alla banca siano stati compiuti **in violazione della par condicio creditorum**, ossia il principio secondo cui i creditori devono essere soddisfatti in modo equo e proporzionale.

1. Atto sospetto: La vendita e il successivo pagamento sono avvenuti **tre mesi prima del fallimento**, nel periodo "sospetto" ai fini della revocatoria fallimentare.

2. Effetto lesivo: L'operazione ha favorito il creditore privilegiato (la banca XYZ) a scapito degli altri creditori, precludendo loro ogni possibilità di soddisfazione.

3. Conoscenza dello stato di insolvenza: È presumibile che la banca fosse consapevole dello stato di insolvenza della società, considerando le difficoltà di pagamento pregresse e le trattative per il rimborso del mutuo.



REVOCATORIA FALLIMENTARE DI UN IMMOBILE

Esito della revocatoria:

- **Dichiarazione di inefficacia dell'atto:** Il tribunale accoglie la domanda del curatore, dichiarando **inefficace la vendita nei confronti della massa dei creditori**.
- **Restituzione dell'immobile:** L'immobile torna nel patrimonio del fallito, e il ricavato della sua futura vendita sarà distribuito secondo le regole del fallimento:
 - La banca **XYZ** avrà diritto alla prelazione fino a concorrenza del credito garantito dall'ipoteca.
 - Gli altri creditori parteciperanno al riparto per la parte eccedente.

SALDI E STRALCI IMMOBILIARI

3. IL VALORE SUPERA I 50.000 €?

Si riferisce al valore dell'intera operazione che se $< 50.000\text{€}$ è da ritenersi antieconomica.

Il valore di riferimento è quello dell'immobile al Mercato Libero.

Nelle operazioni di saldo e stralcio immobiliare, stabilire una soglia di valore al di sotto della quale l'operazione diventa antieconomica dipende da diversi fattori, sia di carattere economico che pratico.

Non esiste una soglia universale, ma si possono individuare dei criteri per valutare la convenienza dell'operazione



SALDI E STRALCI IMMOBILIARI

FATTORI DA CONSIDERARE NELLA VALUTAZIONE DI ANTIECONOMICITÀ

Costi fissi della procedura:

Costi notarili: Necessari per il rogito o la cancellazione delle ipoteche.

Onorari legali: Spese per i professionisti coinvolti (avvocati, mediatori, consulenti).

Imposte e tasse: Come l'imposta di registro, ipotecaria e catastale.

Costi di eventuale sanatoria: Se l'immobile ha irregolarità edilizie o catastali, è necessario considerare i costi per regolarizzarlo.

Questi costi fissi possono incidere significativamente sulle operazioni di valore contenuto, rendendole meno convenienti.



SALDI E STRALCI IMMOBILIARI

Margine di guadagno previsto:

- Il saldo e stralcio deve garantire un margine netto sufficiente a coprire i costi sostenuti e a giustificare il rischio e il tempo impiegato.
- Per operazioni con immobili di basso valore (es. sotto i 50.000 €), il margine potrebbe non essere adeguato dopo aver dedotto tutti i costi.

Tempo necessario per la conclusione:

- Le operazioni di saldo e stralcio richiedono negoziazioni con le parti coinvolte (creditori, debitori, tribunali in caso di pignoramenti).
- Se il valore dell'immobile è troppo basso, il tempo impiegato potrebbe non valere il guadagno.

Condizioni di mercato:

In mercati immobiliari deboli, il rischio di difficoltà nella rivendita dell'immobile può incidere sulla convenienza.

Proposta dei creditori:

Se i creditori accettano un saldo e stralcio che lascia margini troppo risicati, potrebbe non valere la pena procedere.



SALDI E STRALCI IMMOBILIARI

CASE 1

Operazione a saldo e stralcio immobiliare antieconomica

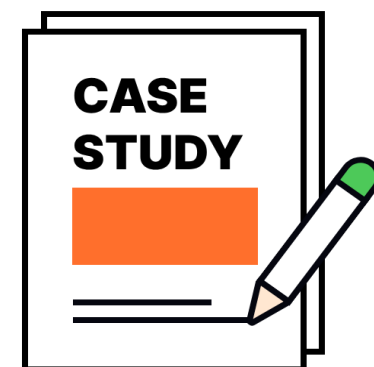
- Immobile del valore di mercato stimato di **50.000 €**
- Debito residuo ipotecario di **60.000 €**

Costi complessivi dell'operazione:

- Spese notarili: 2.000 €
- Spese legali: 3.000 €
- Imposte: 1.500 €
- Eventuale sanatoria catastale: 2.000 €
- Totale costi: **8.500 €**

Margine netto potenziale:

- Se il creditore accetta una riduzione a **40.000 €** (saldo e stralcio), rimane un margine lordo di 10.000 €.
- Dedotti i costi (8.500 €), il margine netto è di **2.000 €**, che potrebbe essere considerato troppo basso rispetto al tempo e al rischio.

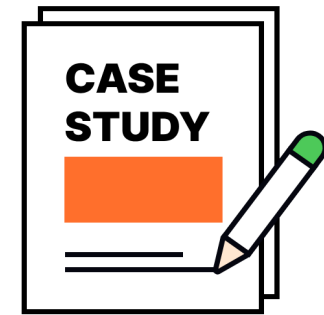


SALDI E STRALCI IMMOBILIARI

CASE 2

Operazione a saldo e stralcio immobiliare antieconomica

- Valore di mercato dell'immobile: 50.000 € (Appartamento piccolo, in zona periferica con basso interesse di mercato)
- Debito residuo del sig. Rossi verso la banca: 45.000 €
- La banca accetta un saldo e stralcio a 35.000 €



Costi dell'operazione:

- Spese notarili: 2.000 €
- Imposte di registro, ipotecarie e catastali: 2.000 €
- Spese legali per negoziazione e cancellazione dell'ipoteca: 3.000 €
- Sanatoria per irregolarità catastali: 3.000 € (L'appartamento ha una veranda abusiva da regolarizzare)
- Ristrutturazione per rendere l'immobile vendibile: 5.000 € (Necessari interventi minimi per renderlo appetibile)

Prezzo di rivendita stimato (post-ristrutturazione): 55.000 €

SALDI E STRALCI IMMOBILIARI

Calcolo del margine netto

Costo complessivi dell'operazione:

- Saldo e stralcio: 35.000 €
- Spese: 15.000 €
- **Totale 50.000 €**

Entrate previste dalla rivendita: 55.000 €

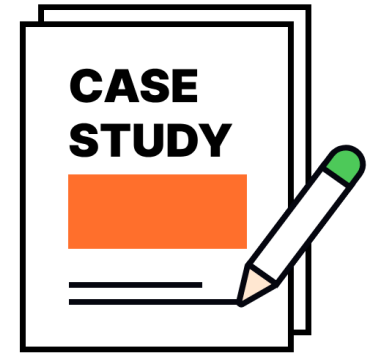
Margine lordo: 55.000 € - 50.000 € = 5.000 €

Altri fattori da considerare:

Tempo necessario per completare l'operazione: 6-12 mesi tra negoziazioni, sanatoria, ristrutturazione e rivendita.

Rischio di mercato: Essendo un immobile in una zona periferica e poco richiesta, c'è il rischio di non trovare acquirenti rapidamente o di dover accettare un ulteriore sconto.

Spese impreviste: Eventuali costi imprevisti (per esempio, ritardi burocratici o ulteriori interventi) potrebbero ridurre ulteriormente il margine.



4. I CREDITORI SONO MENO DI 3?

Più sono i creditori:

- più è complicato metterli tutti d'accordo
- più lunghi saranno i tempi per trovare un accordo
- più sono le risorse economiche necessarie ad estinguerli

Ogni creditore coinvolto richiede una trattativa separata per definire:

- la quota del debito da stralciare
- la tempistica e le modalità di pagamento
- le condizioni per accettare la proposta

Ogni ritardo da parte di un creditore rallenta l'intera operazione



5. IL DEBITORE È COLLABORATIVO?

- Il primo incontro col debitore /proprietario dell'immobile è un momento fondamentale in quanto potrebbe mostrarsi diffidente, persino ostile e quindi non aderire.
- Se collaborativo può rilasciare la delega per l'accesso agli atti del fascicolo e fornire con precisione le informazioni essenziali.
- Il debitore/proprietario dell'immobile dovrà costituirsi davanti al notaio per vendere il bene quindi la sua adesione è fondamentale.



SALDI E STRALCI IMMOBILIARI

PERCHE' IL DEBITORE POTREBBE NON ESSERE COLLABORATIVO? ESECUZIONE IMMOBILIARE NON AVVIATA

Un debitore potrebbe decidere di non accettare un saldo e stralcio per diverse ragioni, che dipendono sia da motivazioni personali che da fattori legali ed economici.

Perdita dell'immobile

- Per molti debitori, l'immobile rappresenta un bene emotivamente importante (es. casa di famiglia) o strategico (es. immobile produttivo). Accettare un saldo e stralcio significa cedere la proprietà e rinunciare a un bene di grande valore affettivo o pratico.

Mananza di fiducia nell'accordo

- **Paura di frodi o scorrettezze:** Non tutti comprendono le dinamiche di un s&s, e il debitore potrebbe temere che l'accordo non risolva completamente i suoi problemi
- **Inesperienza o incomprensione:** Il debitore potrebbe non avere chiaro il vantaggio di un s&s rispetto ad altre opzioni

SALDI E STRALCI IMMOBILIARI

Speranza di soluzioni alternative

Il debitore potrebbe essere convinto che esistano soluzioni migliori:

- **Rinegoziare il debito con i creditori:** il debitore spera di ottenere una dilazione dei pagamenti o una ristrutturazione del debito.
- **Aspettare un miglioramento della situazione economica:** Il debitore potrebbe credere di riuscire a saldare il debito o a trovare nuove risorse.

Conseguenze personali

Il saldo e stralcio richiede spesso l'intervento del debitore stesso, che deve accettare di:

- **Lasciare l'immobile**, se abitato.
- **Dichiarare ufficialmente la sua incapacità di pagare**, il che può essere percepito come una sconfitta o un'ammissione di fallimento.

SALDI E STRALCI IMMOBILIARI

Residui debiti o effetti legali

Il debitore potrebbe temere che:

- **Non tutti i creditori accettino l'accordo**, lasciandolo comunque con altri debiti da saldare.
- **Rimangano tracce negative** sul suo storico creditizio, come segnalazioni in banche dati (CRIF in Italia).
- **Ci siano clausole nascoste** nell'accordo che possano danneggiarlo.

Rischio di peggiori conseguenze

In alcuni casi, il debitore potrebbe percepire che il saldo e stralcio:

- **Non convenga economicamente**: Se la somma richiesta dai creditori è troppo alta rispetto alle sue risorse o al valore dell'immobile.
- **Lo esponga a pressioni indebite** da parte dell'acquirente o dei creditori per accettare condizioni svantaggiose.

SALDI E STRALCI IMMOBILIARI

Influenza di consulenti o familiari

Il debitore potrebbe essere influenzato da consulenti legali, familiari o amici che:

- **Consigliano di non accettare l'accordo** per cercare alternative migliori.
- **Hanno opinioni negative sul saldo e stralcio**, vedendolo come una resa o un affare "solo per l'investitore".

Manca di urgenza o consapevolezza

Alcuni debitori non percepiscono l'urgenza della situazione o non sono consapevoli delle conseguenze di un mancato accordo, come:

- **Perdita dell'immobile all'asta:** Molti credono che l'asta possa essere evitata all'ultimo minuto senza un saldo e stralcio.
- **Costi maggiorati:** Non sempre si rendono conto che prolungare la situazione porterà a interessi di mora e spese legali che peggioreranno il loro debiti

SALDI E STRALCI IMMOBILIARI

PERCHE' IL DEBITORE POTREBBE NON ESSERE COLLABORATIVO? ESECUZIONE IMMOBILIARE AVVIATA

Alcuni debitori, pur in pendenza di un'esecuzione immobiliare, potrebbero decidere di non accettare un saldo e stralcio.

Fiducia nella risoluzione dell'esecuzione senza accordi

- **Sperare in una sospensione** o annullamento dell'esecuzione attraverso vie legali (ricorsi, opposizioni).
- **Contare su una dilazione** temporanea per via della lentezza del sistema giudiziario.
- **Credere che un miglioramento** della loro situazione economica futura permetta di evitare la vendita forzata.



SALDI E STRALCI IMMOBILIARI

Sottovalutazione del rischio della vendita all'asta

Molti debitori non comprendono appieno le conseguenze di una vendita all'asta, tra cui:

- **Forte svalutazione** dell'immobile: Il bene potrebbe essere venduto a un prezzo significativamente inferiore al valore di mercato, lasciando comunque un residuo di debito.
- **Debiti residui dopo l'asta**: Anche dopo la vendita, il ricavato potrebbe non coprire l'intero importo dovuto, lasciando il debitore esposto a ulteriori azioni di recupero.
- **Spese e interessi aggiuntivi**: Il prolungamento dell'esecuzione comporta costi legali e interessi moratori che aumentano l'importo totale da restituire.



SALDI E STRALCI IMMOBILIARI

È FONDAMENTALE PER CHI PROPONE UN SALDO E STRALCIO SPIEGARE CHIARAMENTE:

- ✓ I vantaggi concreti rispetto alle alternative.
- ✓ Le conseguenze di un mancato accordo.
- ✓ I vantaggi concreti del saldo e stralcio, inclusa la possibilità di azzerare il debito e ripartire senza strascichi economici o legali.
- ✓ La trasparenza dell'operazione, per assicurare il debitore e ottenere la sua collaborazione.



SALDI E STRALCI IMMOBILIARI

FASI DEL SALDO E STRALCIO

- Valutazione dell'immobile pignorato
- Reperimento dell'acquirente
- Trattativa con i creditori
- Vendita dell'immobile ed estinzione della procedura esecutiva

IL DEBITORE NON PUO' LIBERAMENTE ALIENARE IL BENE PIGNORATO POICHE' IL PIGNORAMENTO PONE UN VINCOLO DI INDISPONIBILITA' SULLO STESSO

La proposta di saldo e stralcio deve essere **portata a conoscenza del giudice**, in modo che possa, se opportuno, sospendere la procedura esecutiva per il tempo necessario alle trattative.



SALDI E STRALCI IMMOBILIARI

LA DUE DILIGENCE DELL'IMMOBILE

La procedura di saldo e stralcio immobiliare si basa sulla possibilità di vendere un bene immobile (solitamente ipotecato e/o pignorato) ad un prezzo maggiore di quello che i creditori considerino di poter ricavare dalla vendita dello stesso all'asta.

Preliminarmente all'avvio della procedura è pertanto essenziale:

- leggere attentamente la CTU dell'immobile
- verificare la base d'asta ed eventuali esperimenti già tenuti
- Valutare il più probabile prezzo di vendita in asta
- eseguire una perizia sull'immobile in questione così da valutarne la commerciabilità



REPERIMENTO DELL'ACQUIRENTE

Trovare un acquirente per un immobile in una procedura di saldo e stralcio può essere complicato.

- Gli immobili in saldo e stralcio sono spesso **gravati da ipoteche o pendenze legali**, che possono spaventare gli acquirenti meno esperti
- Sebbene l'immobile sia generalmente venduto a un prezzo inferiore al valore di mercato, potrebbe comunque **risultare poco conveniente per alcuni investitori**, soprattutto se sono necessari interventi di ristrutturazione
- Gli acquirenti potrebbero essere scoraggiati dalla necessità di **chiudere rapidamente la transazione** per rispettare i termini del saldo e stralcio
- **Informazioni incomplete** o difficili da reperire (es. esistenza di altre ipoteche o debiti residui) possono allontanare gli acquirenti
- Se il **mercato è stagnante**, potrebbe essere più difficile trovare acquirenti interessati, anche per un immobile a buon prezzo

SALDI E STRALCI IMMOBILIARI

TRATTATIVA CON I CREDITORI

- In particolare quando il creditore è una banca/finanziaria, condurre una trattativa richiede competenze specifiche per formulare proposte adeguate, capaci di ottenere una delibera favorevole.
- È un processo che può richiedere tempo, poiché all'interno delle banche sono previsti diversi livelli decisionali.
- E' opportuno possedere competenze qualificate in gestione dei crediti, al fine di:
 - comunicare efficacemente con gli istituti, non riducendosi mai con tempi troppo stretti nelle trattative
 - anticipare le valutazioni dei creditori così da presentare la miglior offerta possibile

OBIETTIVO

**Sottoscrizione di una scrittura privata
tra tutte le parti per formalizzare l'accordo
e tutelare tutti gli interessi coinvolti**



SALDI E STRALCI IMMOBILIARI

VENDITA DELL'IMMOBILE E ESTINZIONE DELLA PROCEDURA ESECUTIVA

Sottoscritto l'accordo si procede alla vendita dell'immobile in Tribunale innanzi al Giudice dell'Esecuzione in un apposita udienza ed in presenza del notaio rogante.



- il debitore firma l'atto di compravendita
- l'acquirente consegna il corrispettivo al notaio
- i creditori rinunciano all'esecuzione
- il Giudice dichiara estinta la procedura e ordina le cancellazioni
- il notaio consegna la somma ai creditori secondo gli accordi preventivamente
- l'acquirente sottoscrive l'atto

SALDI E STRALCI IMMOBILIARI

IL NOTAIO

➤ Fissa il **rogito in Tribunale** in modo da rendere contestuale il pagamento del prezzo e la rinuncia agli atti da parte del creditore

➤ **Garantisce:**

- che il creditore riceva quanto spettante
- che all'acquisto l'immobile sia libero da gravami

Solitamente il prezzo è depositato su un "conto dedicato" del notaio per:

- garantire l'ammontare della somma
- garantire l'utilizzo per l'estinzione del debito

Concluso l'atto notarile, il creditore rinuncia agli atti giudiziari e chiede al giudice di emettere il **decreto di cancellazione del pignoramento**.

Poiché il decreto ha efficacia trascorsi 30 giorni senza che altri intervenuti facciano opposizione: **e' necessario ottenere il consenso di tutti anticipatamente**

➤ **Svincola le somme depositate** una volta svolti tutti gli accertamenti



SALDI E STRALCI IMMOBILIARI

L'ALTERNATIVA AL S&S

COMPOSIZIONE DELLA CRISI DA SOVRAINDEBITAMENTO

Le soluzioni per: **consumatore, imprenditore agricolo, imprenditore minore, start up innovativa, professionista, artista, altri lavoratori autonomi e ogni altro debitore non assoggettabile alla liquidazione giudiziale ovvero a liquidazione coatta amministrativa o ad altre procedure liquidatorie previste dal codice civile o da leggi speciali per il caso di crisi o insolvenza**

SOLUZIONI POSSIBILI

Artt. 67-73 CCI <i>Ristrutturazione dei debiti del consumatore</i>	Art. 74-83 CCI <i>Concordato minore</i>	Art. 268-277 CCI <i>Liquidazione controllata del sovraindebitato</i>
Si applica al consumatore	Non si applica al consumatore	Si applica al consumatore

SALDI E STRALCI IMMOBILIARI

A seguito della riforma introdotta con il d.l. n. 83/2015, art. 13, **l'atto di precetto** deve obbligatoriamente contenere *“l'avvertimento che il debitore può, con l'ausilio di un OCC o di un professionista nominato dal giudice, porre rimedio alla situazione di sovraindebitamento, concludendo con i creditori un accordo di composizione della crisi o proponendo agli stessi un piano del consumatore”*.

Il debitore può promuovere una procedura di ristrutturazione dei debiti anche se soggetto a procedura esecutiva potendo chiedere la sospensione

Le ipotesi di concorso tra procedure di composizione della crisi da sovraindebitamento ed esecuzioni immobiliari sono divenute frequenti in quanto le procedure di composizione della crisi sono incoraggiate dal nostro ordinamento poichè, in caso di successo, **le procedure di composizione della crisi sono strumento idoneo per il debitore per alleggerire la propria posizione debitoria e per rallentare la procedura esecutiva** in corso o perfino evitare la vendita forzata dell'immobile pignorato.



IL S&S E' LA SOLUZIONE MIGLIORE?

SOLUZIONE	SALDO E STRALCIO	SOVRAINDEBITAMENTO
Ambito	Debiti legati a un immobile (ipoteca/pignoramento)	Gestione complessiva di tutti i debiti
Durata	Tempi brevi	Tempi più lunghi
Esdebitazione	Solo verso i creditori con cui si è raggiunto l'accordo	Complessiva
Impatto sul patrimonio	Limitato all'immobile	Coinvolge l'intero patrimonio
Accordo con il creditore	Necessario	Non sempre richiesto (es. piano del consumatore)
Disciplina	Nessuna normativa specifica	Procedura definita dal CCII
Esito	Non garantito	Deciso dal giudice e dai creditori



IL S&S E' LA SOLUZIONE MIGLIORE?

SALDO E STRALCIO	SOVRAINDEBITAMENTO
Numero circoscritto di creditori	Numero elevato di creditori
Debitori privati: no enti pubblici	Debiti anche verso erario etc...
Buona consistenza patrimoniale	Scarsa consistenza patrimoniale
Presenza di acquirente interessato	Nessun acquirente interessato

La scelta tra saldo e stralcio immobiliare e procedura da sovraindebitamento dipende dalla situazione economica e dagli obiettivi del debitore.

Il saldo e stralcio è ideale per risolvere rapidamente un debito legato a un immobile, mentre la procedura di sovraindebitamento è più adatta a chi affronta difficoltà economiche generali e vuole azzerare i debiti residui.

SALDI E STRALCI IMMOBILIARI

DOCUMENTI ESSENZIALI

Documenti relativi al debitore

- ✓ **Delega del debitore a rappresentarlo**
- ✓ **Documento di identità e codice fiscale:** del debitore e di eventuali garanti.
- ✓ **Stato di famiglia e certificato di residenza:** per verificare eventuali congiunti coinvolti o informazioni utili nella procedura.
- ✓ **Documentazione economico-finanziaria:**
 - Buste paga, CUD o dichiarazione dei redditi: per dimostrare la situazione economica del debitore.
 - Estratto conto bancario: per verificare la liquidità disponibile e altre esposizioni finanziarie.
 - Eventuali altri documenti che attestano difficoltà economiche (ad esempio, certificazioni di disoccupazione, invalidità, ecc.).



SALDI E STRALCI IMMOBILIARI

Documenti relativi all'acquirente

- ✓ Documento di identità e codice fiscale
- ✓ Proposta di acquisto formale con importo offerto
- ✓ Prova della disponibilità economica: estratto conto o lettera di finanziamento da parte di una banca



Documenti relativi al credito

- ✓ Atto di mutuo o contratto di finanziamento
- ✓ Dettaglio del capitale residuo, degli interessi maturati e delle eventuali spese legali già sostenute dal creditore
- ✓ Documenti che certificano pagamenti parziali effettuati
- ✓ Lettere di sollecito o messa in mora
- ✓ Decreto ingiuntivo
- ✓ Precetto
- ✓ Pignoramento



SALDI E STRALCI IMMOBILIARI

Documenti relativi all'immobile

- ✓ Visura catastale aggiornata
- ✓ Planimetria catastale
- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Certificato di destinazione urbanistica
- ✓ Relazione notarile
- ✓ Elenco delle iscrizioni e trascrizioni
- ✓ Attestato di Prestazione Energetica (APE)
- ✓ Permessi edilizi e certificazioni di conformità urbanistica



Documenti relativi all'esecuzione immobiliare

- ✓ Documentazione ipocatastale
- ✓ Ordinanza di vendita
- ✓ Avviso di vendita
- ✓ Perizia estimativa
- ✓ Atti di intervento



SALDI E STRALCI IMMOBILIARI

STEPS

- ✓ VALUTAZIONE OPPORTUNITA'
- ✓ CONTATTO COL IL DEBITORE
- ✓ RICERCA ACQUIRENTE
- ✓ CONTATTO CON I CREDITORI
- ✓ CONTATTO CON IL GIUDICE
- ✓ ACCORDO PRELIMINARE
- ✓ SCELTA DEL NOTAIO
- ✓ COMPRAVENDITA
- ✓ CHIUSURA PROCEDURA



SALDI E STRALCI IMMOBILIARI

Grazie per l'attenzione

