

Introduzione

Il Saldo e Stralcio è un magnifico modo per acquistare case all'asta senza passare dall'asta che può essere completato “quasi” in autonomia.

È un modo che amo particolarmente perché in molti casi – non in tutti – è un accordo che giova al debitore, che lo aiuta in alcune circostanze davvero.

“Quasi” – “Davvero” – “in alcune”.

La verità è che il saldo e stralcio è stato utilizzato per molti anni per rimuovere, asportare, togliere al debitore qualsiasi speranza di salvare la propria casa all'asta.

Ho letto migliaia di storie, centinaia di persone che sotto la promessa dell’*“azzzeramento del debito”* hanno ceduto le loro case per quattro spiccioli.

Forse tutto questo ha contribuito, alimentato, soffiato sulla fiamma che oggi mi anima nello scrivere, di mio pugno, questo intero manuale.

Questo manuale non parla solo di un magnifico modo per fare soldi, ma anche di un magnifico modo per fare del bene.

Cosa significa, per me, fare del bene?

Significa aiutare concretamente chi vive una situazione di disagio secondo quelli che sono i suoi obiettivi e le sue volontà.

Quindi se sei atterrato su questo manuale con la convinzio-

ne di poter fregare gli ignari debitori sono felice di comunicarti che questo non è il posto per te.

Se la tua priorità assoluta è il guadagno sono felice di comunicarti che questo manuale non è per te.

Non sono nato sotto la stella delle *royalties* e spero di non morire più ricco di quanto io possa spendere per me.

Se invece sei interessato a comprendere come coniugare il tuo legittimo e sacrosanto guadagno con la vita delle persone, ho 25.000 parole scritte per te che possono aiutarci a fare del bene, magari insieme.

Insieme conosceremo il “potere” dei vizi del pignoramento, quale *boost* (assurdo) per arrivare ad un prezzo stracciato.

1. Cosa è il saldo e stralcio immobiliare

Benvenuto.

Prima di arrovellarci in quello che sarà il nostro cammino verso il saldo e stralcio voglio spiegare, soprattutto a chi non lo sa, cosa si intende per saldo e stralcio immobiliare e quale ne sia la grande convenienza.

Partiamo proprio da una definizione basica.

Se sai di cosa stiamo parlando puoi anche saltare questo capitolo, se invece credi di non saperne abbastanza sappi che proverò a parlarne in maniera molto semplice.

Possiamo anticipare una nozione fondamentale: è un'operazione di saldo e stralcio immobiliare quella in cui il debitore esecutato vende ad una persona terza la proprietà dell'immobile pignorato. La persona terza provvederà a pagare tutti, o una parte, dei soldi direttamente al creditore pignorante affinché questo rinunci al pignoramento.

Come hai visto ci sono sostanzialmente tre soggetti coinvolti:

- Il debitore esecutato, ossia colui che sta sostanzialmente perdendo la casa all'asta
- Il terzo acquirente, colui che la casa vuole acquistarla
QUINDI TU
- Il creditore pignorante che ha pignorato la casa e ne chiede la vendita nell'ambito del pignoramento.

Tutto si svolge secondo questo copione:

- Il debitore, primo soggetto, vende al terzo acquirente la proprietà.
- Il terzo acquirente paga il creditore affinché l'immobile, ora di sua proprietà, sia liberato dal pignoramento.

Come avrai visto l'operazione è particolarmente conveniente perché, durante il discorso, non abbiamo mai pronunciato le parole “*vendita all'asta*” o “*rilanci*” che sono il vero nemico della convenienza.

Questo significa che il saldo e stralcio è un metodo con cui è possibile acquistare all'asta senza, sostanzialmente, passare dall'asta.

Facciamo subito un esempio!

Mettiamo che Giovanni abbia visto e visitato una casa all'asta in provincia di Roma.

La casa è valutata dal CTU circa 180.000,00 euro e andrà all'asta, pertanto, con un prezzo base di 180.000 ed un'offerta minima di € 135.000,00

Giovanni sa che il prezzo è eccessivamente conveniente ed infatti gli immobili simili in zona sono valutati quasi il triplo!!!

Giovanni teme, a buona ragione, che la casa venga bandita all'asta in quanto, in sede di gara, gli altri offerenti potrebbero rilanciare e far arrivare il prezzo della casa alle stelle!

Ecco perché il nostro caro Giovanni contatta Claudio, il debitore, per provare ad acquistare la casa a saldo e stralcio.

Il piano di Giovanni è questo:

Acquistare la casa all'asta al prezzo di € 140.000,00 ossia un po' di più dell'offerta minima.

Claudio, il debitore, accetta (*per le ragioni che spiegheremo più*

avanti quando parleremo della convenienza per il debitore) e consegna all'Avvocato di Giovanni il recapito dell'Avvocato del creditore precedente.

Giovanni, Claudio e la Banca Beta, trovato un accordo, si ritrovano dinnanzi al Notaio e formalizzano la vendita un mese prima che la casa venga bandita all'asta.

Le somme della vendita vengono però trasferite alla Banca che, dopo o durante l'atto, depositerà la rinuncia al pignoramento.

A conti fatti, al termine dell'operazione, Giovanni avrà fatto un vero affare!!

Ossia avrà acquistato la villetta all'offerta minima evitando il rischio che altri concorrenti facessero salire il prezzo di gran lunga.

Ecco questa è la fisionomia basica, l'ossatura elementare del saldo e stralcio immobiliare.

Dietro questa operazione (apparentemente) elementare si nasconde un mondo che cercheremo di scoprire insieme.

Un mondo che parte dal *“come chiudere un accordo con il debitore”*, passa dalla *“verifica dei presupposti per l'operazione”* e si concluderà con questioni prettamente giuridiche che è bene che tu sappia per la tua tutela!

CAPITOLO UNO: NOZIONI FONDAMENTALI (COSA È VERAMENTE IMPORTANTE SAPERE)

1. Cosa è il saldo e stralcio immobiliare
2. Il debitore è libero di vendere la casa pignorata?
3. Come si chiude l'accordo di saldo e stralcio?
4. Quale è la convenienza per il debitore?
5. Qual è la convenienza per l'acquirente?
6. Quali rischi nel saldo e stralcio?
7. Come trovare case a saldo e stralcio?

CAPITOLO DUE: I PRESUPPOSTI DEL SALDO E STRALCIO

1. I presupposti del saldo e stralcio: introduzione
2. Il tempo
3. Aspetti urbanistici
4. Aspetti giuridici
5. La presenza di più creditori
6. Come scoprire quanti creditori ci sono

CAPITOLO TRE: LA PRATICA

1. Come trovare il nome del debitore
2. Come mettersi in contatto con il debitore
3. Come trovare un accordo con il debitore
4. Come individuare i creditori
5. Come procedere: ipotesi di accordo con il creditore
6. Deposito della rinuncia, contestualità e certificato di mancato reclamo
7. Come risparmiare nel saldo e stralcio immobiliare con i vizi del pignoramento

CAPITOLO QUATTRO: RISORSE UTILI

1. Come fare in presenza di un'ipoteca dell'agenzia delle entrate?
2. Come fare in caso di asta "troppo vicina"?
3. Come fare il mutuo in caso di saldo e stralcio + esempio pratico
4. Creditori Chirografari e privilegiati: Chi Deve Mangiare Prima?
5. La cessione del credito: la nuova frontiera del pre-asta?

Ora che (spero) avrai una certa comprensione di come avviene il saldo e stralcio immobiliare ci concentreremo su delle ipotesi particolari.

Vedremo prima cosa succede in presenza dell'ipoteca dell'agenzia delle entrate ossia se è possibile o no in questi casi procedere all'acquisizione. Inoltre, vedremo cosa succede nel caso in cui l'asta sia troppo vicina e non vengano rispettati i tempi utili per un'operazione serena ed, in ultimo, esploreremo delle risorse utili per le nostre operazioni come, ad esempio, la classifica dei crediti in presenza di più creditori.

7. Come rendere una (sterile) proposta a saldo e stralcio una proposta “che non si può rifiutare?”

Come avrai notato dalla nostra Proposta saldo e stralcio abbiamo dato qualche motivazione in più al creditore per accettare.

In sostanza abbiamo elencato una serie di vizi del pignoramento per cui *“sarebbe meglio accettare la proposta”*.

Il discorso è questo: o accetti la proposta o noi ti tiriamo le orecchie davanti al giudice per le cavolate che hai fatto.

Vi posso assicurare che funziona un botto.

Dovete infatti sapere che il pignoramento è composto da una serie infinita di componenti: come un puzzle.



Se manca un componente del puzzle, è possibile chiedere l'estinzione del pignoramento con buona pace del creditore o gli altri opportuni provvedimenti.

Ecco il principale motivo per cui ritengo che procedere con un **avvocato sia molto, molto più conveniente che procedere da soli**.

Facciamo qualche esempio (*non vi aspettate vi sveli tutti i nostri trucchi*) di vizi che, se portati all'attenzione del creditore, possono darci un bel *boost*, ossia un'incredibile accelerata.

Esempi di vizi che possono essere utilizzati

Il professionista delegato alla vendita ha commesso degli errori come, ad esempio:

- non ha oscurato correttamente la perizia di stima,
- non ha rispettato i termini per la pubblicità obbligatoria,
- ha sbagliato il prezzo di vendita.

In questi casi siamo in presenza di vizi “fondamentali” – almeno per quanto mi riguarda.

Ossia vizi che, se portati all'attenzione del Giudice possono condurre alla revoca della vendita già fissata o, addirittura, alla revoca dell'aggiudicazione o del decreto di trasferimento (ho ottenuto personalmente questi risultati in almeno due casi).

In sostanza queste irregolarità sono classificate come irregolarità della vendita ossia vizi che hanno un impatto diretto sulla possibilità che il bene venga regolarmente venduto.

Infatti, se il delegato pubblica l'avviso di vendita 8 giorni prima dell'asta – in violazione dell'ordinanza di vendita che disponeva un tempo minimo di 90 giorni – è probabile o non è probabile che tale evento influenzi negativamente l'asta?

Certo che sì!

Altro esempio.

Se il delegato non oscura la perizia – in violazione dell’art. 490 c.p.c. e dell’ordinanza – è probabile che qualcuno leggendo il nome del debitore non partecipi?

Certo che sì.

Ecco queste ipotesi ben chiariscono perché le banche hanno timore di questi “vizi”: perché sono vizi che potrebbero fargli perdere un botto di tempo, in quanto condurrebbero alla revoca dell’esperimento di vendita e alla fissazione di una nuova asta oppure alla revoca della successiva aggiudicazione.

Ho utilizzato esempi di vizi relativi alla vendita che, in quanto tali, sono idonei ex art. 2929 c.c. a travolgere l’aggiudicazione e la vendita.

Ora capirete bene il “peso” di quante contestazioni e la loro gravità se contenute in una proposta transattiva.

Al di là dei vizi relativi alla fase della vendita vi sono irregolarità ben più gravi che hanno ad oggetto, ad esempio, circostanze non rilevate sul bene (presenza di diritti di terzi non menzionati), circostanze relative alla continuità delle trascrizioni, circostanze relative al diritto pignorato, irregolarità verificatesi nel corso della procedura (a titolo di esempio, l’assenza di ogni comunicazione ad eventuali comproprietari non eseguiti ex art. 599 c.p.c.).

Sempre nell’ottica di non “*renderla troppo complessa*” immaginate un albero.

L’albero è la procedura esecutiva immobiliare che poggia su diverse radici, individuati come momenti processuali.

Se le radici sono marce allora anche il frutto (“la vendita”) ne subirà gli effetti.

Bene.

Noi possiamo utilizzare queste criticità al fine di motivare il

creditore ad accettare la nostra proposta.

Facciamo un altro esempio.

Manca l'accettazione tacita dell'eredità del dante causa del debitore.

Insomma, il nostro debitore ha comprato la casa all'asta dagli eredi del sig. Tizio solo che, malgrado sia stata trascritta la vendita, non è stata parimenti trascritta l'accettazione dell'eredità da parte degli eredi.

Ecco quello che potrà sembrare una banalità è invece, ai sensi dell'articolo 567 c.p.c., un adempimento fondamentale ma spesso sottovalutato da alcuni Tribunali Italiani.

E difatti, in assenza di continuità delle trascrizioni, il bene non potrebbe essere venduto all'asta.

In sostanza in questi casi, il creditore dovrebbe sanare tale vizio tramite la trascrizione dell'accettazione dell'eredità in un termine fissato dal giudice, pena l'improcedibilità dell'esecuzione. Ora senza andare nuovamente troppo nello specifico AVRAI COMPRESO che in questo piccolo paragrafo stiamo parlando di MINACCIARE il creditore dicendogli O ACCETTI LA PROPOSTA o SUCCEDERÀ UN CASINO.



Ovviamente, arrivati a questo punto, capirai che se il creditore non dovesse accettare sarebbe effettivamente il caso di procedere nelle azioni minacciate... infatti è assolutamente probabile che l'offerta – non accettata – possa essere considerata valida dopo il deposito di un'opposizione o di un reclamo.

Ecco, se tutto questo ti sembra strano è probabilmente perché la nostra strategia è piuttosto particolare e credo, con molta umiltà, che in Italia non esista alcuno studio che la pratichi.

Tuttavia, ti assicuro che far valere i vizi del pignoramento rende le cose estremamente più semplici e può farti arrivare ad uno sconto sul valore dell'immobile davvero, davvero importante!

MODELLO DI PROPOSTA TRANSATTIVA

Roma, li 31 maggio 2023

Spett.li

(n.q. di procuratrice di Amco – Asset Management Company Spa).
e

(n.q. di referente pratica in oggetto)

A mezzo e-mail:

Oggetto: (Amco Asset
Management Company Spa) Tribunale di Venezia E.L. R.G.
Titolare Credito: Amco Asset Management Company Spa
Procuratrice:

Con la presente Vi comunico di aver ricevuto mandato (all.1) dai sigg.ri

eletti domiciliati ai fini della presente presso il mio studio, di rappresentarvi
quanto segue.

I miei assistiti, avendo per loro natura, oltre che per l'educazione ricevuta, un fortissimo senso morale, in ragione del quale sentono come un peso insopportabile il proprio essere inadempienti, stanno tentando in tutti i modi di addivenire ad una soluzione che li liberi dalla posizione di sofferenza di cui all'oggetto.

Pertanto, i medesimi offrono, nell'ambito di un' operazione di vendita contestuale che coinvolge un terzo acquirente il:

Pagamento della somma complessiva ed onnicomprensiva di euro **66.000,00** (sessantaseimila/00) a saldo e stralcio transattivo della posizione debitoria relativa al Contratto di mutuo fondiario stipulato in data _____ e con la Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per azioni reso in forma esecutiva in data 19.12.2007 per sorta capitale, interessi, spese e competenze legali maturate, degli atti di precetto ed eventuali decreti

dell'esecutato o dei suoi danti causa, e' la necessaria premessa per dare un grado di conducente attendibilita' alle risultanze infraventennali cui, per sintesi legislativa, si e' riferito il legislatore." (cfr. Cassazione civile, Sentenza 11 giugno 2019, n. 15597) o anche *"- Peraltro, in caso di pignoramento di beni di provenienza successoria, la trascrizione del titolo di acquisto mortis causa, oltre a fornire un significativo riscontro dell'appartenenza del bene al soggetto esecutato, sul piano formale, in ragione di quanto detto al precedente punto 2., è indispensabile per preservare dall'evizione l'acquisto dell'aggiudicatario"* in "Cassazione civile, 26 maggio 2014, n. 11638".

Da quanto descritto consegue quale primo precipitato logico che il G.E. sarebbe tenuto, evidenziato quanto sopra, a sospendere le operazioni di vendita e a revocare per l'effetto la vendita del 28.06.2023 provvedendo, nel caso, o a dichiarare estinta la procedura esecutiva immobiliare o a onerare il creditore a trascrivere l'accettazione tacita dell'eredità in un termine perentorio.

Tale doverosa indagine - si ricordi - non incontrerebbe alcuna preclusione temporale considerato *"che nel processo esecutivo, spetta al giudice dell'esecuzione verificare, d'ufficio, la titolarità, in capo al debitore esecutato, del diritto reale pignorato sul bene immobile"* (ibidem).

SULL'ILLEGITTIMITA' DELL'AVVISO DI VENDITA

ventennio, si avrebbe che per i certificati relativi al solo ventennio l'esecutato risulterebbe ancora titolare dell'intero diritto pignorato.

All'ultimo acquisto anteriore al ventennio e' necessario risalire anche quando la trascrizione a favore dell'esecutato, o, come nella fattispecie in scrutinio, di un suo dante causa, ricada nel ventennio. Cio', da un lato, per verificare se vi sia continuita' delle trascrizioni e dunque, possibilita' di presumere operanti - nella limitata prospettiva della ragionevole affidabilita' della vendita - le regole in tema di prescrizione acquisitiva in favore dell'esecutato o di quella estintiva in relazione ad eventuali iscrizioni pregiudizievoli; dall'altra, poiche' i nomi dei danti causa dell'esecutato sono necessari in quanto e' anche contro di essi che occorrera' verificare se siano trascritte formalita' pregiudizievoli ovvero iscritte ipoteche.

Tanto basterà al creditore per comprendere l'illegittimità della procedura esecutiva e dunque la convenienza della pacifica e bonaria conclusione proposta.

Ma vi è di più.

In data 26.05.2023 il G.E. dott.ssa Tania Vettore ha autorizzato il custode giudiziario a disdire il contratto di locazione ad uso abitativo, ritenuto opponibile, che ha ad oggetto l'immobile oggetto di pignoramento.

Pertanto, dal 1 dicembre 2023 l'immobile pignorato sarà giuridicamente libero da tale diritto con la conseguenza di poter essere "abitato" e utilizzato come civile abitazione.

La circostanza non è assolutamente di poco conto ed essendo la disdetta successiva alla redazione dell'avviso di vendita risulterebbe visibilmente doverosa la revoca dell'esperimento di vendita del 28 giugno 2023 e la fissazione di un nuovo incanto con avviso di vendita e perizia necessariamente aggiornati.

Del resto allo stato, l'asta programmata per il 28 giugno 2023 è FORMALMENTE riservata unicamente a chi non ha esigenze abitative con la conseguenza di essere sostanzialmente inappetibile per coloro che vorrebbero andarci a vivere anche a distanza di pochi mesi in quanto la disdetta non è nota a chi non ha visibilità del fascicolo dell'esecuzione né potrebbe essere autorizzato un aggiornamento dell'avviso di vendita in violazione dei 45 giorni del 490 c.p.c.

Se si parte da tali basi, è chiaro che il principio di economicità dell'esecuzione immobiliare - per cui l'esecuzione deve tendere al massimo realizzo sia per il creditore che per il debitore (il quale ha diritto a non vedersi esposto per un ulteriore somma) - IMPONE la revoca dell'esperimento di vendita e la fissazione di uno nuovo che precisi NECESSARIAMENTE tale circostanza sia nella perizia di stima sia nell'avviso di vendita.

Sarebbe pertanto quantomeno doverosa la fissazione di una nuova udienza ex art. 569 c.p.c. affinché il Geometra possa aggiornare la perizia in atti anche sulla base delle osservazioni prodotte da questa difesa ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. sempre che il Giudice dell'Esecuzione non ritenga di chiudere

anticipatamente l'esecuzione immobiliare per l'assenza di un passaggio fondamentale ai fini della continuità delle trascrizioni.

Tanto premesso, considerato lo sforzo messo in campo dai miei assistiti, la palese volontà di adempiere seppur parzialmente alle proprie obbligazioni e l'assenza di ogni volontà dilatoria (la quale avrebbe fatto sì che tali circostanze venissero primariamente sottolineate al G.E.) si confida nell'accoglimento della proposta.

Distinti saluti.

Avv. Daniele Giordano