



SALDO E STRALCIO IMMOBILIARE

ANALISI PERIZIA E PRIMA VISITA
IMMOBILE.



COSA AFFRONTERAI IN QUESTO WEBINAR

- COS'E' LO STRALCIO?
- PERCHE' E' REDDITIZIO?

- PERCHE' MOLTI NON RIESCONO A FARE AZIONE?
- STEP A Z
- SCREENING PERIZIA
- PRIMA VISITA IMMOBILE
- LIVE "STRALCI VERS. EXETEND 29-30-31-3-2019 E PROMO RISERVATA AI SOLI PARTECIPANTI AL WEBINAR O ALLA REPLAY DI DOMANI 18/12 (25+25 TICKETS POPOLARI)



CHI SONO?

FRANCESCO GENTILE 46 ANNI.

INVESTITORE IMMOBILIARE.

FORMATORE DA 8 ANNI.

Sito ufficiale francesco-gentile.it

[Gruppo riservato e gratuito academy diamond](#)

(15 lezioni benvenuto)

Blog www.relax-immobiliare.com



FORMAZIONE

ON LINE CON L'ACADEMY EXECUTIVE SCUOLA PER ASPIRANTI INVESTITORI IMMOBILIARI.

<https://francesco-gentile.it/consegna-video-seminario/> (Video seminario omaggio)

Tutte le nicchie del settore (durata oltre 4 anni e mezzo).Dal vivo con :

Stralci immobiliari vers.extended Genova
29-30-31-marzo -19

Investitore in 6 giorni live (Giugno 2019)

Home visit crediti immobiliari (Settembre 2019)

Live Aste Immobiliari Costa Azzurra(19-20 gennaio 2019)



**PRENOTA IL TUO POSTO
PER LA PROSSIMA EDIZIONE**



SI RIPARTE L'8 GENNAIO 2019
**PRENOTA OGGI E INIZI IL MASTER
PROGETTO MODERNO**

LIVE 29-30-31 MARZO 2019- STRALCI IMMOBILIARI

50 TICKETS RISERVATI A
CHI PARTECIPA ALLA
DIRETTA DI OGGI .

25 GOLD - 25 DELUXE.

DURANTE IL WEBINAR

INSERIRO' IL LINK E CONTROLLERAI COSA
HO CREATO PER LA PRIMA VOLTA PER
RINGRAZIARVI PER LA FORTE
PARTECIPAZIONE AI MIEI LIVE NEL 2018.



CHE COS'E' UNO STRALCIO?

TECNICA NOBILE DEL CREDITO IN
SOFFERENZA.

ACCORDO CON UNO O
PIU' CREDITORI PER
LIBERARE UN BENE DA
PIGNORAMENTO/I IN
CAMBIO DI UN PREZZO
PIU' BASSO.

PERCHE' E' L'UNICA SOLUZIONE CONVENIENTE?

DEBITORE

**CANCELLAZIONE TOTALE
DEBITI**

INVESTITORE

**TRATTATIVA
PRIVILEGIATA.**

CREDITORE

**RIENTRO RAPIDO DELLE
SOMME.**

DEBITORE

VENDITA ASTA IMMOBILIARE

Se un debito non viene onorato inizia una procedura lunga e costosa avviata da un creditore alla quale possono insinuarsi altri creditori.

VENDITA ALL'ASTA.

La vendita di un immobile all'asta per un debitore (esecutato) è sconsigliata perché il valore dei debiti è spesso e volentieri superiore al valore commerciale della casa.

Per fare un esempio se una banca finanzia 200.000 euro ad una persona, l'istituto metterà ipoteca sull'immobile per il doppio del valore finanziato e nell'esempio 400.000 euro.

Insomma si tutela nel caso in cui ci fosse un'insolvenza e si presentassero altri creditori .

VENDITA ALL'ASTA.

Per effetti degli interessi di mora ,per le spese legali,di pubblicita' all'asta ,custode e delegato i costi oltre al capitale da resituire sono elevatissimi.

I 200.000 euro possono diventare benissimo 250.000 euro.

200.000 banca

20.000 finanziaria

10.000 condominio.

20.000 euro spese professionisti ecc.

VENDITA ALL'ASTA.

L'immobile quindi se venisse venduto a meno di 250.000 euro non riuscirebbe a soddisfare tutte le parti.

Spesso e volentieri i prezzi di questi immobili sono spesso inferiori di oltre il 50% rispetto al valore dei debiti.

Nell'esempio di prima se la casa venisse aggiudicata a 100.000 euro l'esecutato oltre a perdere l'immobile rimarrebbe debitore per la somma non soddisfatta durante la vendita dell'immobile tramite aste.

Morte finanziaria !

Immaginiamo quindi una famiglia che oltre ad aver perso l'immobile si trova indebitata a vita.

Se ha un lavoro rischia una parte dello stipendio.

Se ha una proprieta' rischia un nuovo pignoramento.

Zero possibilita' di avere accesso al credito a vita.

Zero carte di credito/assegni.

Insomma perdere la casa all'asta e' un vero disastro prima ,durante e dopo.

Sconveniente per chi investe.

Se non sei un professionista investitore acquistare casa all'asta non e' facile.

Le strategie che hanno i non "esperti" sono.

Prezzo basso

Immobile vuoto.

Questo attira decine di altri partecipanti e l'immobile viene aggiudicato si all'asta,ma a prezzi che sono spesso superiori al libero mercato.

La concorrenza crea l'effetto "sfida" e quindi si fanno rilanci.

STRALCIO SALVEZZA PER IL DEBITORE.

Invece con lo stralcio tutta questa situazione non avviene.

Il debitore grazie all'intervento dell'investitore formula una proposta di saldo e stralcio in cambio di un pagamento inferiore e immediato.

In caso di accettazione i creditori "rinunciano agli atti" che in poche parole e sempre per far l'esempio di prima il ns debitore con 250.000 euro da restituire sarebbe libero per sempre da debiti nel caso in cui trovasse l'accordo con i creditori.

AZZERAMENTO TOTALE DELLA POSIZIONE CON TUTTI I CREDITORI.

INVESTITORE

TRATTATIVA PRIVILEGIATA E RISERVATA

Un bravo investitore immobiliare riesce a produrre ottimi fatturati quando utilizza tecniche e strategie che altri non conoscono o che non sanno portare a termine.

Armi “sleali”

Immagina di trovare un immobile che ti interessa fortemente nel libero mercato.

Ma costano circa 300.000 euro e non ci sarebbe il margine per fare una buona plusvalenza.

Finalmente si nota una casa simile nella stessa via all’asta a 120.000 euro.

Ci sono 2 scelte.

La prima e’ quella classica “partecipo all’asta e spero non ci vada nessuno”.

Armi “sleali”

La seconda e' tento un saldo e stralcio.

Con il saldo e stralcio l'esecutato diventa tuo amico e insieme lottate per un unico scopo.

Evitare che la casa venga venduta all'asta.

Lui perche' non vuole rimanere indebitato dopo la vendita.

Te perche' non puoi essere cosi' ingenuo da sperare di portarti a casa un risultato simile tramite.120.000 per un immobile del valore commerciale di 300

Armi “sleali”

Conosco decine di investitori che mi scrivono ogni mese e mi dicono che stanno facendo gli scongiuri sulla loro prossima partecipazione all’asta e che pregano perche’ non ci sia nessuno a partecipare.

Io so gia’ come va a finire eppure c’e’ ogni giorno investitori che fanno domanda di partecipazione all’asta solo con il criterio della casa a basso prezzo.

Partecipano anche a 10 aste l’anno tornando sempre indietro o con un “bidone” o con l’assegno indietro.

Ma uno stralcio no????

Armi “sleali”

Con lo stralcio tu apri un canale privilegiato con i creditori e contatti tutti quanti e fai il tuo “piano di riparto personale”.

X a banca ,un po' meno a finanziaria e y a condominio.

Se accettano tu hai liberato dai debiti l'esecutato e ti assicuri di acquistare una casa a 120.000 euro del valore di 300.000 euro.

Casa che rivenderai magari a coloro che avrebbero partecipato all'asta con un Open House (simula molto l'asta immobiliare):

Stralcio unica strada vincente per tutti.

Se compri all'asta seguendo le strategie che insegnamo ad esempio nei ns live a Genova dove vai a caccia di immobili particolari in ogni caso l'esecutato non e' contento!

Se acquisti il "credito" dalla Banca di un immobile che e' destinato ad avere un sacco di partecipanti all'asta e' vero che guadagni molto ,ma per l'esecutato e' sempre un duro colpo.

Se stralci guadagnerai tanto e ti sentirai anche piu' sereno per aver risolto anche un problema ad una famiglia.

Non e' poco. Ti assicuro.

Stralcio almeno il 50%!

E' una tecnica che conoscono oramai in molti ,ma pochi sanno fare veramente azione.

Occorre essere un po' venditori,conoscitori di prezzi,convenzionarsi con un team di professionisti,trattare con banche ,esecutati,avvocati.

Insomma molti sanno come farema altri non sanno cosa fare seriamente.

Quindi quando fai un'offerta devi guadagnare tanto.Punto e basta.

Se stralci per un 30% fai una cessione nel mercato libero o partecipa ad un'asta di immobili particolari.

Conosco aspiranti investitori e investitori capaci

Il target minimo di operazioni da concludere ogni anno se operi da solo e' di 5 e il fatturato deve essere superiore ai 200.000 euro. Parlo di cifre minime e no medie.

Se operi con un socio i dati devono essere almeno raddoppiati.

Conosco molte persone che conoscono la tecnica ,ma non fanno nulla.

O gli manca la voglia di fare le azioni meno divertenti dello stralcio o oppure sanno come si fa ,ma non cosa devono fare per ogni singola azione.

In ogni caso e' meglio uno che ignora gli stralci di uno che li studia e non li mette in pratica.

UN RIEPILOGO DOVEROSO

Ci tengo a ribadire.

Un investitore guadagna con costanza se

- Trova un venditore motivato
- Conosce una strategia che pochi sanno fare.
- Fa azione e non chiacchiere.

Insomma deve avere dei “NO” per farsi le ossa e poi attenersi ad un piano d'azione numerico e noioso.

Non ti devi divertire perche' non e' un gioco!

CREDITORI

PERCHE' DEVONO ACCETTARE LE
NOSTRE OFFERTE?

Ci sono diversi motivi per cui un creditore debba accettare una proposta di saldo e stralcio piuttosto che attendere l'esito dell'asta.

Creditori e tempistiche.

Sinceramente non mi sono mai preoccupato dei fatti degli altri nel senso che se investo mi devo concentrare sul mio business plan e se l'operazione sta in piedi.

Poi il no so che fa parte del gioco.

Dico questo perche' conosco persone che non trattano stralci perche' dicono che la Banca non ha interessi a fare trattative.

Meglio cosi' meno concorrenti.

Creditori e tempistiche.

Grazie all'avvocato M.Bonzi che opera per una famosa Banca Italiana e relatrice nei miei live cessione di crediti e stralci immobiliari ho avuto modo di sentire le sue risposte ai nostri corsisti che spesso gli chiedono il perche' una banca debba rinunciare a denaro e a proseguire con il recupero dei crediti non soddisfatti dopo la vendita all'asta.

Le motivazioni vanno da un immediato recupero delle somme in determinati periodi dell'anno (fine anno e inizio anno sono particolari).

Per questioni di budget.

Per interessi ad avere perdite in quel particolare anno

Creditori e tempistiche.

Perche' il debitore e' disoccupato.

Perche' cercare di prendere soldi richiede spese legali continue.

Perche' l'asta potrebbe andare deserta e il prezzo scendere ancora.

Poi ci sono i creditori non chirografari che in pratica non prendono che le spese legali dal piano di riparto e il resto va a finire tutto al creditore privilegiato.

Fate il vostro gioco

Lei stessa consiglia “fate il vostro gioco”.

Se accettano il motivo c'è e non è per farvi una cortesia.

Quindi osate e fate i vostri interessi.

L'avvocato Monica Bonzi sarà presente al Live stralci versione extended del 29-30-31 marzo 2019 e avrete modo di confrontarvi con la persona che riceve offerte da noi investitori per la propria Banca.

Un conto è un legale esperto di stralci altro discorso è il legale che valuta le accettazioni degli stralci!!!

STEP STRALCIO

DALLA A ALLA Z

**LA PROCEDURA PIU'
BUROCRATICA CHE CI SIA E
LE TRAPPOLE NASCOSTE E
LE CREDENZE POPOLARI.**

Quando iniziare una trattativa di saldo e stralcio?

Prima inizi e meglio e' !

Se operi senza intestazione (senza soldi quindi) sai che la procedura che ora ti elencherò e' identica sia che tu sia l'intestatario della casa e che ti intesti l'immobile pagando con mutuo o cash sia che tu ceda lo stralcio facendoti pagare.

La difficoltà e la burocrazia e' identica, solo il fattore tempo e' fondamentale in questo caso.

Non parlo di come agire senza soldi perche' e' lunga, ma se prendi uno dei 25 tickets "popolari" a prezzo che farà arrabbiare molti concorrenti ci lavoreremo a fine marzo

Quando iniziare una trattativa di saldo e stralcio?

Puoi iniziare quindi a fare una trattativa

- Appena il mutuatario riceve la notifica del pignoramento.
- Appena riceve la comunicazione del tribunale che verra' inviato un perito.

Queste 2 ipotesi sono le piu' redditizie perche' l'investitore ha molti mesi davanti per aprire una trattativa ancor prima che la casa venga messa all'asta.

E' difficile pero' ottenere queste informazioni in quanto se te lo dicesse qualcuno da "insider" sarebbe illegale.

Quando iniziare una trattativa di saldo e stralcio?

L'unico mezzo e' quello di creare un sito/blog/social che parli delle problematiche e delle soluzioni a chi ha appena ricevuto la notifica che il suo immobile sara' messo all'asta.

Ho insegnato a farlo lo scorso primo dicembre a Genova in un live molto esclusivo.

Oppure metodo classico cmq redditizio anche se ti da meno tempo di agire.

Dove trovare informazioni.

<https://pvp.giustizia.it/pvp/>

Qui trovi le vendite degli immobili all'asta nei prossimi mesi.

Ogni annuncio quindi (no fallimento) e' papabile per un potenziale stralcio.

Quali sono gli step!

Individuare la zona dove vuoi investire .

Elenca gli annunci per data piu' lontana.

Apri la perizia (argomento di oggi)

STEP

- Trova l'indirizzo dell'esecutato
- Contatta l'esecutato
- Visita immobile (argomento di oggi)
- Dialogo esecutato
- Delega
- Proposta creditore privilegiato
- Secondario
- Condominio
- Accettazione
- Compromesso (se ti intesti la casa)
- Procura (se cedi a terzisenza soldi)

STEP

- affidi la pratica al legale esperto di stralci che ti porta a rogito.

Ristrutturi e rivendi la casa oppure al rogito incassi direttamente tramite procura la somma dal nuovo acquirente.

Bene ora sai quali sono gli step per concludere uno stralcio.

Ora ci concentriamo su 2 in particolare. (Analisi perizia e prima visita immobile)

IMPORTANTE PREMessa.

Come ti ho anticipato lo stralcio e' una pratica burocratica e gli step in un giorno di LIVE li conosci poi a memoria.

Il problema principale non e' questo purtroppo.

Il fatto e' che molti insegnano "Come fare uno stralcio" e non cosa Fare!

Ogni step appena elencato richiede il cosa fare e siccome spesso chi insegna si dimentica che ha di fronte persone che fino a ieri non hanno mai visto una casa nemmeno con agenzia e che sono senza esperienza il non spiegare il COSA FARE e' un grosso problema.

IMPORTANTE PREMessa.

Sai che devi contattare l'esecutato va bene te lo hanno detto.

Sai che devi fargli firmare la delega ,va bene e' giusto!

Ma cosa devi fare quando non ti apre nessuno?

Cosa devi fare quando ti apre e in modo maleducato ti dicono "LEI CHI E',CHE COSA VUOLE"?

Tu tutto carico dal LIVE pagato 3000 euro diventi bianco dalla paura e inizi a balbettare.

Non sai cosa dire.Sai che dovevi fare cosi' ,ma non sai cosa FARE .

IMPORTANTE PREMESSA.

Stessa cosa per la firma della delega.

Sai che devono firmarla, ma quando ti dicono "IO NON FIRMO NIENTE".

Tu come distruggi questa obiezione?

Non te lo hanno mai fatto vedere e non te lo hanno spiegato.

Eppure AL LIVE dove hai speso 3000 euro gli step te li hanno spiegati e ti hanno anche detto che per diventare "ricchi" devi fare cose che gli altri non fanno.

Si ,ma cosa devo fare per?????

ORA BASTA!

Siccome la maggior parte dei Live stralci terminano con un applauso e poi la gente non fa azione e altri non possono sostenere o non vogliono sostenere i costi "sacrosanti" elevati di un LIVE con avvocati ed esperti ho deciso per una volta nella vita di dire basta e fare una cosa che probabilmente mi "si ritorcera' contro" (vige un tacito tabellario costi per questi eventi),ma la voglio fare.

AI SOLI PARTECIPANTI DI QUESTO WEBINAR E A CHI VEDRA' ENTRO DOMANI LA REPLAY HO DECISO DI METTERE A DISPOSIZIONE 25 TICKETS GOLD E 25 TICKETS DELUXE PER UN CORSO STRALCI EXTENDED (MAI FATTO) A PREZZO VERGOGNOSO.

Ho preso la calcolatrice ed ho fatto i conti dei costi a persona.

ORA BASTA!

Voglio lavorare “gratis” per 50 persone, ma non voglio fare come altri che fanno live a pochi euro e poi non ti danno documenti e ti riempiono di PNL e ti gasano con musica ecc.

Io mi sono detto ,me lo posso permettere e me lo voglio permettere)

Quindi tra poco capirai cosa ho “combinato” e potrai partecipare a prezzo di costo anziche’ i miei classici 2000+ iva o i 4000 + iva per il live Costa Azzurra.

E non 2 giorni ,ma 3 e non senza parlare di come si opera senza soldi ,ma parlandone e non senza professionisti perche’ invitero’ anche la banca,l’avvocato,il broker immobiliare ,il mio commercialista.Insomma un regalo.....

Un regalo per chi

Ha già studiato gli stralci e non ha risultati degni della tecnica.

Per chi non ha mai fatto un LIVE e non ci capisce nulla.

Per chi non ha mai potuto pagare migliaia di euro per un LIVE simile.

Per chi ha partecipato solo a corsi di presentazione.

Un live duplice dove ti insegno COME FARE E ANCHE COSA FARE.

Simulazioni, esercizi, lavoro in squadra e per i più "spendaccioni" anche cene Vip per interagire con i professionisti e creare future alleanze con gli altri partecipanti.

Ho voluto anticipare il discorso

Ho voluto dirlo prima ,perche' qualora tu vedessi nel link il counter con ZERO tickets disponibili significherebbe che mai piu' potrai accedere ad un regalo simile.

Primo non posso sempre lavorare gratis

Secondo questa scelta mi creera' molte critiche dai concorrenti.

Ah dimenticavo il LIVE e' con garanzia soddisfatti o rimborsati!!

SCREENING PERIZIE

Bene vediamo cosa devi analizzare se vuoi proseguire con lo stralcio.

Qui nasce e muore subito l'iniziativa.

Se la perizia non rispecchia i requisiti che ora ti elenco lascia perdere clicca al prossimo annuncio della tua città'.

SCREENING PERIZIE

PRIMO REQUISITO

Numero creditori.

Se sei alla prima armi un conto e' trattare con

Banca, finanziaria e condominio.

Altro discorso e' con 7 creditori.

Si puo' fare ,ma non te lo consiglio.

Numero massimo di creditori al principio e' di 3 o 4

SCREENING PERIZIE

SECONDO REQUISITO

DIFFORMITA'

Siccome non e' una vendita all'asta dove puoi sanare anche dopo difformita' con lo stralcio la compravendita si conclude come nel mercato libero.

L'immobile deve essere trasferito senza nessun vizio o difformita'.

Quindi se vedi in perizia che c'e' una difformita' devi sapere che devi pagarla te prima del rogito e che se la pratica salta hai buttato i soldi.

Quindi se la difformita' e' lieve ,magari puoi rischiare altrimenti lascia perdere.

SCREENING PERIZIE

TERZO REQUISITO

OCCUPAZIONE E TITOLI

Se l'immobile e' occupato dall'esecutato va bene.

Se l'immobile e' con contratto di locazione registrato prima del pignoramento a meno che tu non voglia avere un immobile per avere una rendita mensile e' meglio lasciare perdere.

SCREENING PERIZIE

QUARTO REQUISITO

EQUITALIA

Se c'è la presenza di Equitalia devi sapere che non tratta quindi o te la paghi te prima del rogito (follia) oppure devi lasciare perdere.

Attendi sviluppi sulla Pace fiscale in modo da poter trattare anche immobili con Equitalia consigliando all'esecutato di aderire a questo "condono".

PRIMA VISITA IMMOBILE

Dopo che hai ricercato l'esecutato e contattato dovrai fissare un appuntamento con tutti i proprietari.

Non stare in casa se non ci sono tutti.

La prima visita immobile deve essere così condotta.

- **Vedere la casa anche le pertinenze.**
- **Individuare eventuali abusi o difformità'.**
- **Verifica la presenza di riscaldamento**
- **Stato idraulico**
- **Infiltrazioni.**

PRIMA VISITA IMMOBILE

Ricorda che spesso per prendere la delega ci dimentichiamo che la casa poi deve essere venduta e spesso se cedi lo stralcio senza soldi la vendi così com'è senza poter fare lavori e home staging.

Insomma nelle peggiori condizioni.

Analizza con calma prima di formulare una proposta ai creditori quanto vale realmente nello stato di fatto in cui si trova adesso la casa.

Chiama l'amministratore per chiedere se ci sono lavori extra in previsione o già deliberati .

PRIMA VISITA IMMOBILE

Se la casa e' occupata ritorna con il tuo mediatore di fiducia e fai vedere l'immobile anche a lui per avere una stima pessimistica di quanto possa valere senza farci lavori.

E' importante sapere che se operi senza soldi la casa e' presentata male e per venderla rapidamente devi in pratica svenderla ,ma avere sempre il tuo guadagno.

La valutazione per difetto e' fondamentale perche' se vale 100 nel mercato libero e te la proponi a 100 significa che impiegheresti 4 mesi per venderla e tu ricorda che se operi senza soldi devi venderla in meno di 30.

Quindi tu la proponi a 70 ,ma devi stralciare sempre a 50 per guadagnare 20000 euro senza averne messo sul piatto

PRIMA VISITA IMMOBILE

La prima visita immobile e' fondamentale.

Non distrarti con la delega da prendere. Prima guarda la casa e poi inizia a fare il dialogo con l'esecutato.

Bene ora passiamo al mio Regalo per te.

29-30-31 MARZO 2019 GENOVA TOWER HOTEL

LIVE STRALCI EXTENDED 3 GIORNI

25 TICKET GOLD E 25 DELUXE.

<https://francesco-gentile.it/saldo-stralcio-immobiliare/>