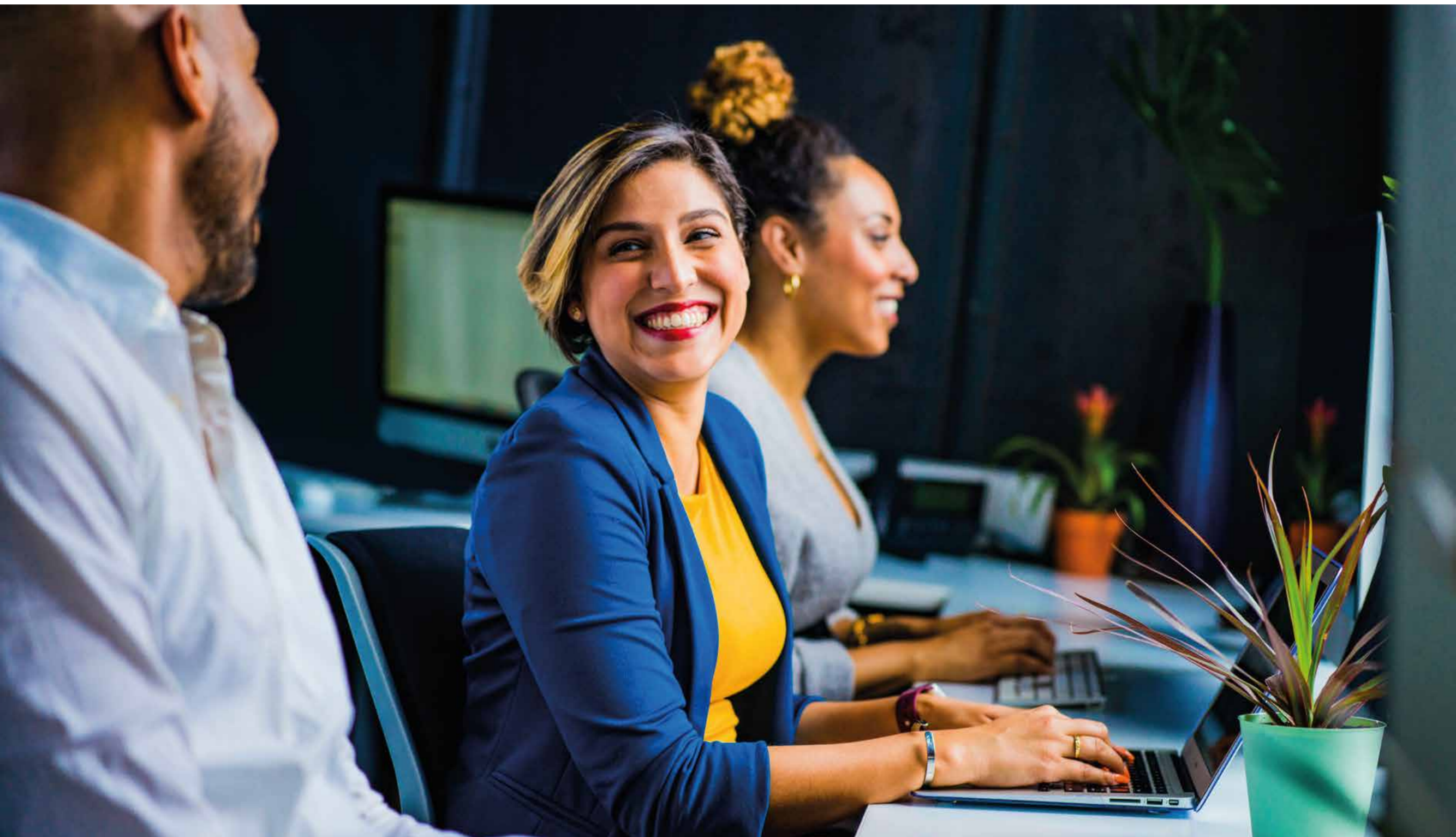




nplcapital<sup>x</sup>te

**Vuoi diventare il protagonista  
del futuro nel mondo degli  
investimenti immobiliari?**



**Il mercato degli NPL rappresenta  
un'opportunità unica!  
Inizia a padroneggiare questo strumento**

## **Con gli NPL eviti un grosso problema del mondo degli investimenti immobiliari**

Mi riferisco alla concorrenza che si sta creando tra i piccoli investitori. Ti basta guardare le aste giudiziarie.

Fino a qualche anno fa la partecipazione all'asta era fatta al 95% da professionisti del settore.

Oggi invece le aste sono inflazionate da privati che vogliono acquistare la loro prima casa, da tanti piccoli professionisti, alle volte investitori occasionali che fanno un'operazione l'anno semplicemente perchè hanno la passione per questo settore e perchè vogliono generare degli utili.

Questo è un enorme svantaggio per chi opera da investitore professionista.

Per quanto un professionista abbia le capacità e le conoscenze per generare utili da un'operazione, lavorare in questo modo diventa più difficile, viste ormai le barriere d'ingresso a certe metodologie di trading immobiliare quasi azzerate.

**Tutto questo non avviene con gli NPL!**

## **Gli NPL rappresentano una enorme opportunità in questo periodo storico.**

A causa della pandemia l'economia globale ha subito ingenti perdite e non tutti i debitori riescono a portare fede ai loro impegni presi con le banche.

Questo significa che appena i tribunali torneranno ad essere operativi, si potranno generare per chi opera con gli NPL diverse opportunità d'investimento

Entro il 2022 si prospettano oltre 300.000 immobili all'asta e se sei un investitore immobiliare, **gli NPL rappresentano un'opportunità** per accedere a questi immobili ancor prima che vadano all'asta e quindi potrai evitare l'intero sistema delle aste ormai inflazionato da operatori di vario genere.

Per quanto questo strumento sia, da codice civile, accessibile a chiunque, sono pochi i professionisti in grado di operare con essi, con una gestione del rischio che sia a loro vantaggio.

Esattamente perchè quando si compra un NPL, quello che si compra è un credito in sofferenza e saperlo gestire al meglio, andando a valutare nel dettaglio l'acquisto, **è una prerogativa di pochi professionisti e questo fa un enorme differenza sui risultati finali.**

## **Chi siamo**

Npl Capital con sede a Milano, in Via F. Albani, 5 brand del gruppo AsteXte Srl, nasce dall'unione tra professionisti del settore immobiliare ed esperti legali specializzati in acquisizione di portafogli di crediti non performing (“Npl immobiliari”) con l'obiettivo di proporre una soluzione di qualità ad investitori ed operatori di alto standing, ai fini di operare su tutto il territorio nazionale, con particolare attenzione alle grandi metropoli, e soprattutto alla zona di Milano.

La squadra guidata dall'**Arch. Maurizio Cinà** è composta da un team di specialisti con competenze multidisciplinari:

**Real estate:** Professionisti con expertise specializzati nel settore real estate asset management;

**Legale:** Professionisti con expertise specializzati nel settore dei crediti non performanti ipotecari con una struttura legale dedicata;

**Finanza:** Professionisti del settore finanziario con esperienza nel fund raising, M&A, analisi finanziarie e marketing, M&A, analisi finanziarie e marketing.



# Saldo stralcio & Npl immobiliari

---

nplcapital<sup>x</sup>te

## **Trattativa Saldo e Stralcio**

Viene definito stralcio immobiliare quella operazione che permette di accordarsi con la banca e/ o con altri creditori concordando un prezzo più basso per estinguere i debiti e rilevare l'immobile pignorato ad un prezzo sensibilmente inferiore rispetto al valore di mercato (dal 20 al 30%).

Accade sempre in modo più frequente infatti, che chi acquista casa con un mutuo non riesca ad onorare il regolare pagamento delle rate con l'immediata conseguenza, in queste situazioni, che l'istituto di credito avvii i procedimenti necessari per il recupero del credito. Qualora la banca non riesca a recuperare le somme dovute, agirà intraprendendo una procedura esecutiva forzata con inevitabile pignoramento dell'immobile e successiva vendita all'asta.

A seguito di un pignoramento sembrerebbe quindi inevitabile la vendita giudiziaria e nella maggioranza dei casi il debitore potrebbe perdere definitivamente la propria casa, non riuscendo però, con il ricavato dell'asta, a soddisfare completamente i creditori, e rimanendo ancora in stato di insolvenza.

Spesso, in questi casi, il debitore si scoraggia e decide di non difendersi, pensando che sia troppo tardi per poter fare qualcosa, commettendo di fatti un grave errore. È possibile

invece intervenire, vendere l'immobile prima della vendita giudiziaria interrompendo in questo modo il processo esecutivo. Bisognerà trattare con l'istituto creditore al fine di negoziare il debito ed ottenere la chiusura della posizione, a stralcio, pagando una cifra inferiore, rispetto al debito residuo.

L'operazione tecnicamente viene definita "a saldo e stralcio", in quanto i creditori, a fronte di un pagamento immediato, possono decidere di chiudere la pratica accettando dunque un importo più basso di quello che gli spetterebbe.

**Facciamo un esempio:** L'insieme dei debiti dell'esecutato ammonta a 100.000 euro. Può essere possibile, dopo accurate valutazioni e dopo diversi tentativi di vendita all'asta andati deserti, proporre agli stessi creditori di chiudere la posizione trovando un acquirente disposto a saldare i debiti, acquisendo l'immobile.

**Stralciare un immobile** significa intervenire in una procedura di esecuzione immobiliare, stabilendo un accordo con il debitore e i creditori prima che l'immobile venga aggiudicato all'asta. In questa procedura, il prezzo finale di acquisto dell'immobile può arrivare ad essere oltre la metà del prezzo di mercato. Gli stralci immobiliari rappresentano dunque una



grande opportunità di investimento sia per chi vuole comprare casa o comunque investire, sia per l'esecutato che oltre a liberarsi del debito può essere cancellato dalla Centrale Rischio con la possibilità di tornare nuovamente ad essere finanziabile.

# Una trattativa “Win Win Win”



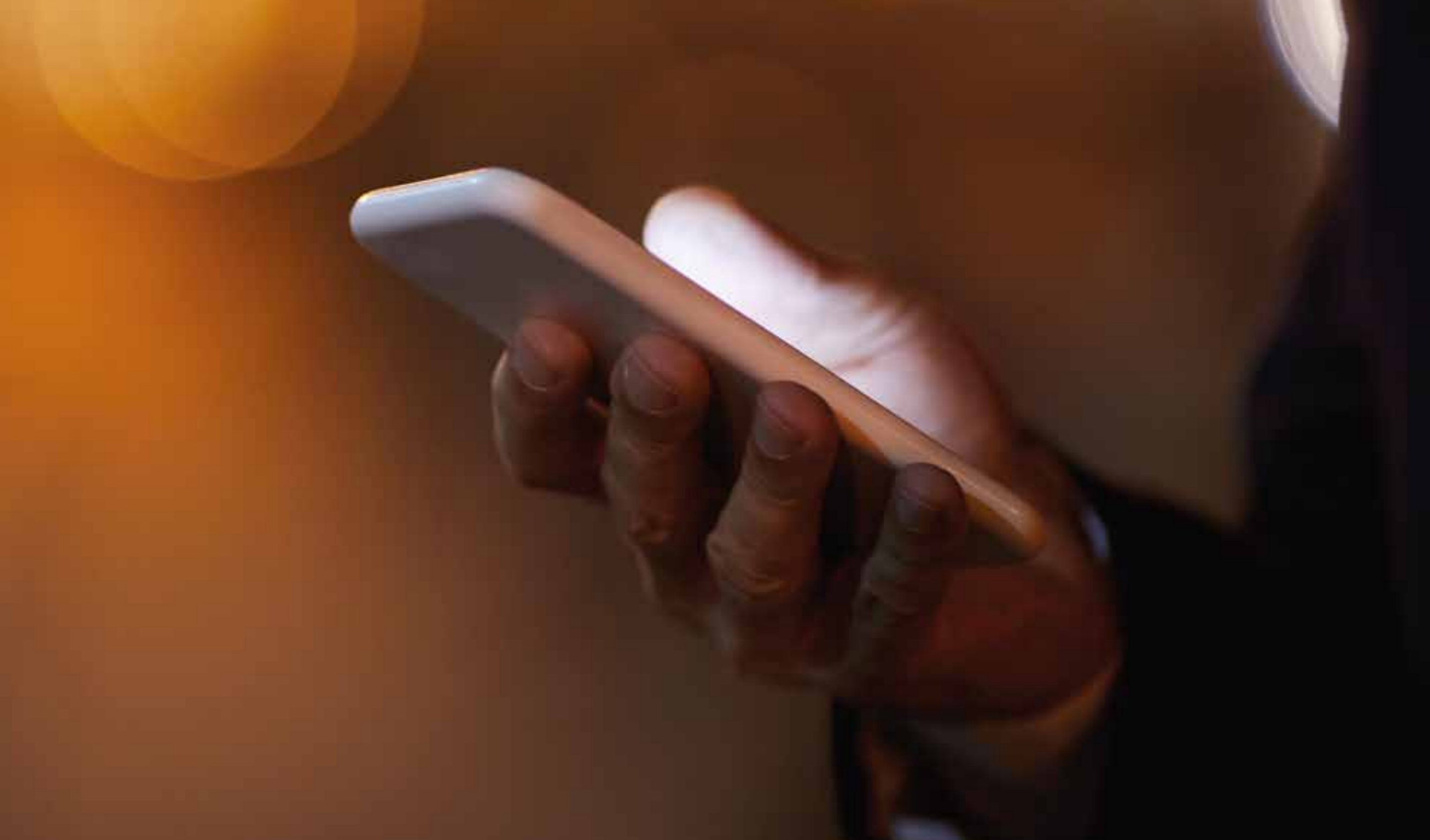
nplcapital<sup>x</sup>te

La trattativa saldo e stralcio è per questo comunemente detta una trattativa “**Win Win Win**” in quanto ne traggono vantaggio tutte le parti coinvolte:

- L'investitore immobiliare, che acquista l'immobile ad un prezzo sicuramente inferiore a quello di mercato e, rivendendolo ad un costo maggiorato, può concludere un ottimo affare;
- La persona che ha subito il pignoramento chiude i propri debiti e viene cancellata dalla lista dei cattivi pagatori;
- I creditori, che pur a fronte di un accordo preventivo che abbassa il valore del debito, vengono risarciti in breve tempo evitando lunghe e costose trafilie processuali.

---

Queste operazioni durano in media dai **3 ai 10 mesi**



**Come  
operiamonoi**

---

**nplcapital<sup>x</sup>te**

L'elevata specializzazione ed esperienza dei professionisti di Npl Capital garantiscono all'investitore finale massima sicurezza ed un'elevata redditività, partecipando difatti solo ad operazioni già preselezionate e studiate ad hoc per la tipologia di investitore.

### **Acquisto del credito Npl**

I Npl (non performing loans) sono crediti bancari che i debitori non riescono a ripagare del tutto.

Anche in questo caso, i crediti sono per la maggior parte costituiti da mutui immobiliari non onorati da chi li ha sottoscritti, che diventano per le banche “Crediti non performanti” o NPL. E' interesse delle banche liberarsi di questi mutui al più presto per non appesantire il proprio bilancio dalle perdite ascritte al passivo derivanti dai crediti insoluti.

Si tende a ricorrere all'acquisto del credito Npl quando si è già nel mezzo di una procedura di pignoramento avanzata, e non è quindi più possibile ricorrere alla trattativa saldo e stralcio. La nostra strategia si concentra sull'acquisizione a forte sconto di crediti ipotecari, attraverso una società veicolo all'uopo autorizzata dalla Banca D'Italia, che sono o etto di procedura esecutiva già in essere (pignoramento immobiliare in itinere).

### **Una volta acquistati tali crediti, le possibilità sono:**

- Attendere la vendita fissata dal giudice dell'esecuzione, al fine di vedere risolto il proprio credito dopo l'aggiudicazione in asta di un acquirente.
- Richiedere assegnazione dell'immobile in sede di esecuzione forzata, depositando istanza di assegnazione al giudice dell'esecuzione ai sensi de gli art. 588 e 589 c.p.c. in mancanza di offerte in sede d'incanto.

In questo momento il mercato degli Npl risulta particolarmente vantaggioso e florido a causa della stretta della Bce sulle banche italiane, che le obbliga anno dopo anno ad aver sempre meno insoluti "in pancia" e che quindi sono costrette a vendere a prezzi per loro svantaggiosi.

---

Queste operazioni durano in media dai **6 ai 18 mesi**



**Come partecipare  
alle nostre operazioni**

---

**nplcapital<sup>x</sup>te**

**In base alle proprie esigenze e attitudini da investitore sono disponibili 3 modalità d'investimento:**

**Acquisto ed intestazione dell'operazione:**

L'investitore seguito dai nostri esperti e consulenti, si intesta l'intera operazione (immobile o credito) e ci autorizza ad operare per esso ai fini della buona riuscita della stessa nei tempi stabiliti;

**Associazione in partecipazione:**

L'investitore aderisce in quota alla singola operazione, attraverso "contratto di associazione in partecipazione per il singolo affare" garantito dalla società veicolo. La società si occuperà di seguire tutte le fasi dell'operazione distribuendo gli utili concordati ad operazione ultimata;

**Associazione in partecipazione stabile:**

L'investitore decide di partecipare e aderire a tutte le operazioni immobiliari eseguite direttamente da Npl Capital, ottenendo così una diversificazione dell'investimento e degli utili, senza più doversi preoccupare di valutare ogni singola operazione.





# Contattaci per avere **informazioni**

---

**Indirizzo.** Via F. Albani, 5 - Milano 20149

**Tel.** +39 02 80896785

**Email.** [info@astexte.it](mailto:info@astexte.it)

**Web.** [www.astexte.it](http://www.astexte.it)