

Q&A

Il titolare di una srl (no 106) che acquista un credito da una spv, credito garantito da ipoteca e già oggetto di procedure esecutiva, può procedere giudizialmente con assistenza del legale al fine di intestare l'immobile in asta?

Sono previsti requisiti patrimoniale come per la 106 tub?

- Si tratta di una 115?

**Per le 115/tulps le attività di recupero dovranno essere affidate ad un Gestore esterno?
Nel caso ci sarà la possibilità indicare un preposto della 115 stessa?**

LA DUE DILIGENCE

LA DUE DILIGENCE

1. CLASSIFICAZIONE IN
BASE AI CREDITI
2. CLASSIFICAZIONE IN
BASE ALLE GARANZIE
3. CLASSIFICAZIONE IN
BASE AI DEBITORI
4. CRITICITA'



LA DUE DILIGENCE



OBIETTIVO

ACQUISTARE CREDITI AL «GIUSTO PREZZO»

Il “**target price**” viene determinato non sull’effettiva esposizione debitoria bensì:

- sulla somma che si prevede di recuperare
 - al netto dei costi
 - al tasso di rendimento atteso

ASPETTI CHE CONDIZIONANO LA RECUPERABILITA’

- tipologia di cessione
- tipologia dei crediti
- tipologia delle garanzie
- tipologia di debitori
- localizzazione geografica

LA DUE DILIGENCE

TASSI DI RECUPERO DELLE SOFFERENZE: CRITERI

Fig. 1 - Tasso di recupero e controvalore delle posizioni in sofferenza per anno e tipologia di chiusura della posizione

Tav. 1 - Tassi di recupero per tipologia di chiusura: recuperi in via ordinaria e attraverso cessione sul mercato

Tav. 2 - Tasso di recupero delle posizioni non oggetto di cessione per anzianità di classificazione a sofferenza e presenza di garanzie reali

Tav. 3 - Numerosità e importo delle sofferenze chiuse e in essere

Tav. 4 - Quota delle posizioni chiuse entro 1, 2 ... 6 anni dall'ingresso in sofferenza

Tav. A1 - Incidenza delle tipologie di recupero in ciascun anno

Tav. A2 - Tassi di recupero: presenza di garanzie reali e tipologia di chiusura

Tav. A3 - Tassi di recupero per tipologia di garanzie: posizioni assistite da garanzie reali vs altre posizioni

Tav. A4 - Tassi di recupero per tipologia di debitore

Tav. A5 - Famiglie: tassi di recupero totali, sulle posizioni assistite da garanzie reali e su quelle cedute a terzi

Tav. A6 - Imprese: tassi di recupero totali, sulle posizioni assistite da garanzie reali e su quelle cedute a terzi

Tav. A7 - Famiglie: tassi di recupero delle posizioni chiuse in via ordinaria e presenza di garanzie reali

Tav. A8 - Imprese: tassi di recupero delle posizioni chiuse in via ordinaria e presenza di garanzie reali

Tav. A9- Famiglie: tassi di recupero delle posizioni cedute a terzi e presenza di garanzie reali

Tav. A10- Imprese: tassi di recupero delle posizioni cedute a terzi e presenza di garanzie reali

Tav. A11 - Tassi di recupero per anzianità delle sofferenze chiuse

Tav. A12 - Tassi di recupero per anzianità delle sofferenze chiuse non oggetto di cessione

Tav. A13 - Quota delle posizioni chiuse e in essere in ciascun anno per anzianità

Tav. A14 - Quota delle posizioni chiuse e in essere in ciascun anno per tipologia di garanzie

Tav. A15 - Quota delle esposizioni chiuse e in essere in ciascun anno verso famiglie e imprese

LA DUE DILIGENCE

PRIMA FASE DI UNA CESSIONE LA DUE DILIGENCE

“...accedatis ad domum praedicti Laurentii Tramaliini; et, facta debita diligentia, quidquid ad rem repertum fuerit auferatis; et informationes de illius prava qualitate, vita, et complicitibus sumatis;”

“andate nella casa del predetto Lorenzo Tramaglino e fatta la debita ispezione prendete tutto quello che troverete attinente al fatto, e assumete informazioni sulla sua cattiva indole, sulla sua vita e sui suoi complici”



LA DUE DILIGENCE

MODALITA' DI CESSIONE

CESSIONI IN BLOCCO

- Numero elevato di borrower
- Esternalizzazione della due diligence
- Ottimizzazione del tempo a disposizione
- Approccio misto:
 - Analisi «one to one» di un perimetro «campione» (Sample)
 - valorizzazione a campione del restante perimetro (Non sample)

CHERRY PICKING

- Trattandosi di numero «contenuto» di borrower, selezionati dall'acquirente, vengono analizzati «one to one»
- Non di rado l'analisi viene effettuata internamente
- Maggior tempo a disposizione per l'analisi
- Approccio «tailor made»

SINGLE NAME

- Solitamente l'analisi viene effettuata internamente
- Maggior tempo a disposizione per l'analisi
- Approccio «tailor made»

MODALITA' DI CESSIONE

VENDITA DI CREDITI INDIVIDUABILI IN BLOCCO AI SENSI DELL'ART. 58 TUB D.lgs. 1 settembre 1993, n. 385

In deroga alle regole ordinarie sulla cessione del credito stabilite dal codice civile (art. 1264 c.c.).

INDIVIDUABILI IN BLOCCO: La Banca d'Italia ha definito i rapporti giuridici individuabili in blocco come quei crediti, debiti e contratti che presentano un **comune elemento distintivo** che può rinvenirsi nella forma tecnica, nei settori economici di destinazione, nella tipologia della controparte, nell'area territoriale e in qualunque altro elemento comune che consenta l'individuazione del complesso dei rapporti ceduti.

PUBBLICAZIONE NELLA GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA produce gli effetti indicati dall'art.1264 del codice civile ovvero equivale alla notifica della cessione al debitore ceduto pertanto è irrilevante l'accettazione o la notifica al singolo debitore dal momento che, dalla data della pubblicazione, la cessione si intende notificata ai debitori con tutte le conseguenze giuridiche proprie.

ATTENZIONE

RECENTE GIURISPRUDENZA: La pubblicazione sulla G.U. dell'avviso di cessione dei crediti "in blocco" non costituisce prova in giudizio della legittimazione al credito.

LA DUE DILIGENCE

CESSIONI MASSIVE E SEGMENTAZIONE DEL PORTAFOGLIO

Nelle cessioni massive LA SEGMENTAZIONE DEL PTF è sostanziale in quanto considerati i **volumi elevati** delle posizioni da analizzare ed il **tempo limitato** a disposizione, genericamente una parte viene analizzata con metodo **ONE TO ONE** mentre una parte viene valorizzata con **METODO STATISTICO** fondato su **ASSUMPTIONS** in base a:

- ✓ Anno Entrata Sofferenza (vintage): più è datato, minori le possibilità di recupero
- ✓ Data avvio procedura di recupero: costi e tempi di chiusura
- ✓ Geolocalizzazione del debitore: diversi approcci
- ✓ Natura giuridica: individual o corporate
- ✓ Reperibilità del debitore: esclusa alternativa stragiudiziale
- ✓ Classe del comune: dimensione in abitanti
- ✓ Stato della sofferenza: strategia intrapresa
- ✓ Tipo di Sofferenza: Utp, Npl....
- ✓ Età del debitore: PPT
- ✓ GBV o Credito lordo in sofferenza
- ✓ Incassi: ante o post cut off



LA DUE DILIGENCE

PERIMETRO DI CESSIONE

PUNTO DI PARTENZA PER L'ESAME DELLE PRATICHE

Fornito dalla cedente, in formato excel, deve indicare dettagliatamente:

- ✓ Elenco dei debitori (borrower) con dati anagrafici
- ✓ Elenco delle singole linee di credito con indicazione della tipologia e GBV
- ✓ Per ogni linea di credito: dettaglio di capitale + interessi + spese
- ✓ Elenco delle garanzie
- ✓ Elenco dei garanti con anagrafica
- ✓ Elenco degli immobili a garanzia
- ✓ Elenco incassi

TUTTO QUANTO E' ELENcato NEL DATA TAPE DEVE ESSERE VERIFICATO E TROVARE CORRISPONDENZA NELLA DOCUMENTAZIONE



LA DUE DILIGENCE

DATA TAPE

borrower_id	flag_Corporate_P I	legal_status	cutoff_date	rae_code	ateco	flag_Secured	non_performing_start_dt
4564980	Corporate	SOCAP	30/11/2021	617	COMMERCIO ALL'INGROSSO DI CAFFE'	N	30/11/2021
692640	Corporate	SOCAP	30/11/2021	850	LOCAZIONE IMMOBILIARE DI BENI PROPRI O IN LEASING	Y	03/04/2015
959278	Corporate	SOCAP	30/11/2021	830	ATTIVITA' DELLE HOLDING IMPEGNATE NELLE ATTIVITA' GESTIONALI (HOLDING OPERATIVE)	N	30/11/2021
898469	Corporate	SOCAP	30/11/2021	850	LOCAZIONE IMMOBILIARE DI BENI PROPRI O IN LEASING (AFFITTO)	N	30/11/2021
7248879	Corporate	SOCAP	30/11/2021	830	COMPRAVENDITA DI BENI IMMOBILI EFFETTUATA SU BENI PROPRI	Y	21/12/2018
28724870	Corporate	SOCAP	30/11/2021	649	COMMERCIO AL DETTAGLIO DI ARTICOLI IGIENICO-SANITARI	Y	30/11/2021
27754240	Corporate	SOCAP	30/11/2021	830	COMPRAVENDITA DI BENI IMMOBILI EFFETTUATA SU BENI PROPRI	Y	30/11/2021
84487260	Corporate	SOCAP	30/11/2021	619	COMMERCIO ALL'INGROSSO DI FIBRE TESSILI GREGGE E SEMILAVORATE	N	30/11/2021
26787790	Corporate	SOLIM	30/11/2021	660	AFFITTACAMERE PER BREVI SOGGIORNI, CASE ED APPARTAMENTI PER VACANZE, BED AND BREAKFAST, RESIDENCE	Y	30/11/2021
8296785	Corporate	SOCAP	30/11/2021	651	COMMERCIO ALL'INGROSSO E AL DETTAGLIO DI AUTOVETTURE E DI AUTOVEICOLI LEGGERI	N	30/11/2021

LA DUE DILIGENCE

DATA TAPE

borrower_id	product_id	product_description	origination_dt	GBV
6349	00000004019952	MUTUO IPOTECARIO CON PIANO AMMORTAMENTO M/LT	26/11/2004	700.572
6349	00000004031910	INT.SOSPESI SISMA TIPO A	29/11/2005	33.408
6349	00000004019952	CAP. SOSPESO SISMA TIPO A	26/11/2004	221.309
6349	00000004031910	DEBITORI - PARTITE IN ATTESA DI LAVORAZIONE (CR)	29/11/2005	2
6349	00000004031910	MUTUO IPOTECARIO CON PIANO AMMORTAMENTO M/LT	29/11/2005	1.006.111
6349	00000004031910	CAP. SOSPESO SISMA EMILIA-TOSCANA TIPO A	29/11/2005	252.657
6349	00000004019952	INT.SOSPESI SISMA EMILIA-TOSCANA TIPO A	26/11/2004	21.615
11689	00000005029068	UTILIZZO DI CARTA DI CREDITO A SCADENZA FISSA	23/10/2008	1.876
11689	00000116890500	ALTRA SOVVENZIONE NON IN C/C		-
11689	00000002823377	C/C DI CORRISPONDENZA: conto unico	18/05/1992	91.438
11689	00000008373745	PRESTITO CON PIANO AMMORTAMENTO M/LT	26/11/2019	69.030
11689	00000008373745	CONTO ACCESSORIO AL MUTUO RINEG.	26/11/2019	37.559
11689	00000008373745	MUTUO IPOTECARIO CON P. AMM. M/LT	26/11/2019	5.205
287294	00000004433669	C/C DI CORRISPONDENZA: conto unico	01/04/1992	56.602
287294	00000105824317	C/C DI CORRISPONDENZA: conto unico	23/12/2019	179

LA DUE DILIGENCE

PERIMETRO DI CESSIONE

Comunicazione della Commissione sugli orientamenti relativi a una procedura di vendita alle condizioni migliori di crediti deteriorati sui mercati secondari (2022/C 405/01)
Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea 21.10.2022 - C 405/1

*«Il venditore dovrebbe **preparare un tape** di dati sul prestito che comprenda quanto meno informazioni nei seguenti settori principali chiave:*

- importo residuo totale e ripartizione in termini di capitale, interessi, commissioni e costi;*
- data di costituzione;*
- natura dei mutuatari;*
- stato del credito/mutuatario (ad esempio «insolvente»);*
- data di inadempimento e informazioni sulle azioni intraprese per evitare la prescrizione;*
- cronologia dei pagamenti, idealmente prestito per prestito;*
- stato delle procedure di recupero e recuperi previsti (piano aziendale), se disponibile;*
- stato giuridico del debito (ad es. precontenzioso, procedimento giudiziario e in corso, titolo già riconosciuto e provvedimenti di esecuzione in corso);*

LA DUE DILIGENCE

PERIMETRO DI CESSIONE

— ***Qualora il prestito sia garantito, in aggiunta:***

- *informazioni principali sulle garanzie reali*
- *rango del privilegio*
- *fatti contabili (importi registrati)*
- *diritti di terzi*
- *valori sul mercato aperto disponibili*
- *garanzie personali*
- *per i prestiti relativi a immobili non residenziali, potrebbe essere necessario comunicare maggiori informazioni in merito a:*
 - *stato di locazione/occupazione*
 - *rendimento*
 - *canone di mercato lordo*
 - *prestiti aziendali, potrebbe essere necessario aggiungere i bilanci dei mutuatari, ecc.»*



LA DUE DILIGENCE

TIPOLOGIA DEI CREDITI IN BASE AI CONTRATTI

- Crediti commerciali
- Mutui (agrari, industriali, fondiari....)
- Conti correnti
- Contratti di leasing
- Crediti di firma
- Cash in court



Le tipologie dei contratti sono determinanti in quanto:

- ✓ orientano la verifica del perimetro contenuto nel data tape della banca
- ✓ condizionano la documentazione probatoria
- ✓ potrebbero essere oggetto di «contestazione»
- ✓ influenzano la strategia di recupero
- ✓ influiscono sul prezzo di acquisto

LA DUE DILIGENCE

TIPOLOGIA DEI CREDITI IN BASE AI CONTRATTI

RICONCiliaZIONE LINEE DI CREDITO E DOCUMENTAZIONE

Verificate le linee di credito di cui al data tape fornito dal cedente è necessario accertare la presenza dei relativi contratti.

PROBLEMATICITÀ

- I prodotti sono censiti in data tape con denominazioni «convenzionali» non sempre corrispondenti alla natura del contratto:
es. Mutuo fondiario catalogato come ipotecario, opportuna la corretta riclassificazione
- Contratti riconducibili a più istituti poi confluiti in un unico gruppo
- In data tape sono presenti **più rapporti** rispetto ai contratti contenuti in fascicolo: necessario tracciare e richiedere la documentazione
- In data tape sono presenti **meno rapporti** rispetto ai contratti contenuti in fascicolo: detti contratti sono da escludere in quanto fa fede il data tape
- Non sempre i numeri identificativi nel data tape corrispondono ai numeri che contrassegnano i contratti
- Non viene specificata la composizione dettagliata del GBV: necessario distinguere capitale – interessi - spese

LA DUE DILIGENCE

TIPOLOGIA DEI CREDITI IN BASE AI CONTRATTI

MUTUO FONDIARIO

Artt. 38-39-40-41 Testo unico bancario (D.lgs. 1 settembre 1993, n. 385)

concessione, da parte di banche, di finanziamenti a medio e lungo termine garantiti da ipoteca di primo grado su immobili.

PRIVILEGI

- le ipoteche garanzia dei finanziamenti **non sono assoggettate alla revocatoria** di cui all'articolo 166 del Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza quando siano state iscritte dieci giorni prima della pubblicazione della sentenza dichiarativa di fallimento.
- l'articolo 166 del codice della crisi dell'insolvenza **non si applica ai pagamenti effettuati dal debitore a fronte di crediti fondiario**
- nel procedimento di espropriazione relativo a crediti fondiari è escluso l'obbligo della notificazione del titolo contrattuale esecutivo
- **l'azione esecutiva** sui beni ipotecati a garanzia di finanziamenti fondiari può essere iniziata o proseguita dalla banca **anche dopo la dichiarazione di fallimento** del debitore. Il curatore ha facoltà di intervenire nell'esecuzione
- Con il provvedimento che dispone la vendita o l'assegnazione, il giudice dell'esecuzione prevede che l'aggiudicatario o l'assegnatario **versino direttamente alla banca la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito** della stessa **ART 41**

LA DUE DILIGENCE

TIPOLOGIA DEI CREDITI IN BASE AI CONTRATTI

ACCERTAMENTI SUCCESSIVI

- **Esistenza del credito.** Escludere, *inter alia*:
 - ✓ rigetto dell'ammissione al passivo del fallimento
 - ✓ decreto ingiuntivo revocato
 - ✓ crediti prescritti...
- **Congruenza GBV con importi indicati agli atti** (interventi, ammissioni, precisazioni...)
- **Validità e/o presenza del titolo esecutivo**
 - ✓ scritture private autenticate
 - ✓ cambiali
 - ✓ sentenze
 - ✓ decreto ingiuntivo esecutivo

in assenza di titolo esecutivo i tempi di recupero sono più lunghi

- **Quali sono stati i crediti effettivamente azionati**

NB. La riforma Cartabia ha abolito la formula esecutiva

ESISTENZA E AMMONTARE DEL CREDITO

- **Credito** per mutuo fondiario del 2008 di originari € 5.000.000 e scoperto di cc.
- **Società dichiarata fallita.**
- **Domanda di ammissione al passivo: € 2.349.128,79 in via ipotecaria** per il mutuo ed **€ 78.082,74 al chirografo** per il cc.
- **Il curatore propone l'ammissione complessiva di € 658.867,46 in via chirografaria**, pari a € 580.785,05 per il mutuo + € 78.082,74 per cc. (Importo calcolato sottraendo, alla somma originaria di € 5.000.000: € 815.307,80 (per inefficacia degli addebiti di cui all'*interest rate swap*) e € 3.603.907,48 (versamenti effettuati dalla debitrice).

Motivazioni dell'ammissione al chirografo:

- 1)** mancanza di efficace ed opponibile pattuizione del tasso di interesse in relazione al mutuo e comunque il superamento del tasso soglia ex legge 108/96;
 - 2)** mancata indicazione nella domanda di ammissione al passivo dei beni su cui si chiede il riconoscimento del privilegio ipotecario.
- La Banca promuove opposizione allo stato passivo.
 - **Il giudice si è espresso con l'ammissione di € 658.867,46 però in via ipotecaria per € 580.784,72 e al chirografo per € 78.082,74.**

LA DUE DILIGENCE

CASH IN COURT



Somme di denaro che in seguito ad una liquidazione giudiziale **giacciono sui conti correnti dei tribunali** o delle procedure concorsuali in attesa dell'attuazione dei progetti di distribuzione.

Tra il 2020 e il 2021

nei tribunali sono stati accumulati circa **13 mld** di euro in attesa di essere liquidati (8 nel 2020 e 5 nel 2021)

Con delibera del **4 giugno 2020** il Consiglio Superiore della Magistratura ha approvato le linee guida sull'organizzazione del settore delle procedure esecutive e concorsuali nella "fase 2" dell'emergenza COVID-19, tra cui l'incoraggiamento ad una celere distribuzione del ricavato già depositato sui libretti delle procedure

LA DUE DILIGENCE

TIPOLOGIA DEI CREDITI IN BASE ALLE GARANZIE



LA TIPOLOGIA DELLE GARANZIE CONDIZIONA:

- ✓ il rischio del credito e l'impairment
- ✓ le figure professionali da coinvolgere per l'analisi e relativi costi
 - ✓ gli strumenti necessari all'analisi e relativi costi
 - ✓ la recuperabilità
 - ✓ la valorizzazione
 - ✓ la strategia di recupero
 - ✓ il prezzo di acquisto

LA DUE DILIGENCE

TIPOLOGIA DEI CREDITI IN BASE ALLE GARANZIE

SECURED

Crediti garantiti da ipoteca

Vengono definiti secured in quanto si ritiene che l'immobile garantisca sicuramente il recupero di una somma di denaro. La valorizzazione di un credito è connessa al valore dell'immobile a garanzia, al grado ipotecario, ad eventuali crediti di grado *potiore*

A discrezione dell'investitore, i crediti potrebbero essere considerati:

- «**secured**» entro un certo grado ipotecario e solo se su determinate quote di proprietà:
Es. Secured se in 1° o 2° grado su piena proprietà e/o solo 1° grado se su quote o diritti reali.
- «**unsecured**» se non assistiti da ipoteche o assistiti da ipoteche di grado terzo o superiore per le unità in piena proprietà e di secondo o superiore per le quote di proprietà o altri diritti reali.

SECURED LOANS



LA DUE DILIGENCE

TIPOLOGIA DEI CREDITI IN BASE ALLE GARANZIE UNSECURED

- Crediti **senza garanzia**, quindi non sicuri;
- Crediti **con garanzia non ipotecaria** (solitamente vengono definiti non-sicuri in quanto la garanzia è considerata «debole» quindi «non garantisce» il recupero):
Pegno, privilegio, fidejussione, avallo, acollo, lettera di patronage, garanzie atipiche.

La valorizzazione di crediti unsecured, non essendoci un riferimento per parametrare il recupero, potrebbe risultare più complessa.

DEVE ESSERE FORNITA MASSIMA ATTENZIONE ALLE GARANZIE.

Nel caso in cui non ci siano elementi concreti per una previsione **oggettiva** potrebbe essere proposto l'utilizzo di **ASSUMPTION** in funzione del tipo di garanzia, calibrate su dati statistici raccolti nel corso delle precedenti gestioni. Questo al fine di elaborare Business plan omogenei ed attendibili, non lasciati a disparate valutazioni soggettive.

Alcune garanzie potrebbero essere considerate prive di valore (es. Confidi)



LA DUE DILIGENCE

IPOTECA

Attribuisce al creditore il potere di espropriare i beni oggetto della garanzia e di essere preferito agli altri creditori sul prezzo ricavato dalla espropriazione

ISCRITTA NEI PUBBLICI REGISTRI DA PARTE DI UN NOTAIO

VOLONTARIA art. 2808 cc ha fonte nella volontà di una o entrambe le parti

GIUDIZIALE regolata dagli artt. 2818, 2819 e 2820 cc. si iscrive in forza di sentenza di condanna al pagamento di una somma, all'adempimento di un'altra obbligazione o al risarcimento dei danni. È possibile anche a seguito del lodo degli arbitri

LEGALE ha fonte nella legge e viene iscritta a prescindere dalla volontà del debitore.

I casi di ipoteca legale sono tassativamente indicati nell'**articolo 2817 cc**:

- *A garanzia dell'adempimento degli obblighi derivanti dal contratto negli atti di alienazione*
- *A garanzia del pagamento dei conguagli sugli immobili assegnati ai conviventi o ai coeredi.*
- *A garanzia delle spese di giustizia sui beni del soggetto condannato in favore dello Stato.*

ESATTORIALE Legge che con l'art. 77 del d.P.R. 602/73 avviene a seguito di un provvedimento dell'Agente della riscossione incaricato. E' legittima per cartelle esattoriali non pagate e scadute (decorsi almeno 60 giorni dalla loro notifica) superiori a 20.000 € (fino ad un valore di 120.000 il bene non sarà comunque pignorabile)

L'IPOTECA



LA DUE DILIGENCE

VALIDITÀ

Data di iscrizione: scaduta? Rinnovata? Revocabile? **Attenzione:**

- ai rinnovi ventennali da effettuarsi fino al decreto di trasferimento del bene, quindi anche se il bene è già stato aggiudicato, per non correre il rischio di perdere il grado;
- al mancato consolidamento ipoteca per intervenuto fallimento entro 6 mesi dall'iscrizione

QUOTE

Accertare se l'ipoteca sia iscritta sulla piena proprietà ovvero solo pro quota, ovvero se riguardi il diritto di piena proprietà oppure: nuda proprietà, usufrutto...

GRADO

- ✓ Differenza tra «Formale e Sostanziale»: una formalità di 2° grado potrebbe rivelarsi di 1° grado se il credito che precede è stato estinto
 - ✓ A discrezione dell'investitore i crediti potrebbero essere considerati «secured» entro un certo grado ipotecario e solo se su determinate quote di proprietà.
- Es. Secured se in 1° o 2° grado su piena proprietà e/o solo 1° grado se su quote o diritti reali.
- ✓ **Anche i gradi successivi rilevano ai fini di valutare potenziali transazioni**

ESISTENZA E IMPORTO CREDITI DI GRADO *POTIORE*

Ove possibile, accertare il reale importo del credito che precede, diversamente si considera prudenzialmente il montante ipotecario



LA DUE DILIGENCE

VISURE IPO-CATASTALI

NB. A discrezione del committente la richiesta di Visure catastali ed ipotecarie potrebbe essere richiesta solo qualora la documentazione a disposizione, risulti insufficiente e la Banca originator su specifica richiesta non abbia fornito integrazione (a risparmio di costi).

Lo scopo dell'indagine determina il tipo di ispezione da richiedere

- **sul soggetto:** per verificare se possieda immobili o sia pregiudicato da formalità (non si rilevano ipoteche iscritte su beni del terzo datore di ipoteca) .
- **sull'immobile:** per verificare se colpito da gravami, la titolarità, eventuali variazioni catastali.

STRUMENTO: **SISTer** - (Sistema InterScambio Territorio)

DECRETO TAVOLARE

Nelle province di Trento, Bolzano, Trieste, Gorizia, nel comune di Pedemonte (VI), nei comuni di Magasa e di Valvestino (BS) e in alcuni comuni delle province di Udine e di Belluno (zone annesse dopo la 1° guerra mondiale) risulta essere ancora in vigore il sistema catastale tavolare (libro fondiario) che si differenzia dal catasto ordinario per le modalità di conservazione.

- ✓ **NON ACCESSIBILE CON «SISTer»**
- ✓ **TEMPI DI EVASIONE PIU' LUNGHI**

L'IPOTECA



LA DUE DILIGENCE

I BENI IMMOBILI

La presenza di beni immobili richiede conoscenze ed approfondimenti in materia di Real Estate con una capacità valutativa della commerciabilità del bene da dipende il recupero

VALORI DI RIFERIMENTO

OMV Open Market Value – **JMV** Judicial Market Value*

(*applica uno sconto in base alle aspettative circa il valore che avrà l'immobile al termine del processo di asta e la sua futura commerciabilità)

FATTORI DETERMINANTI

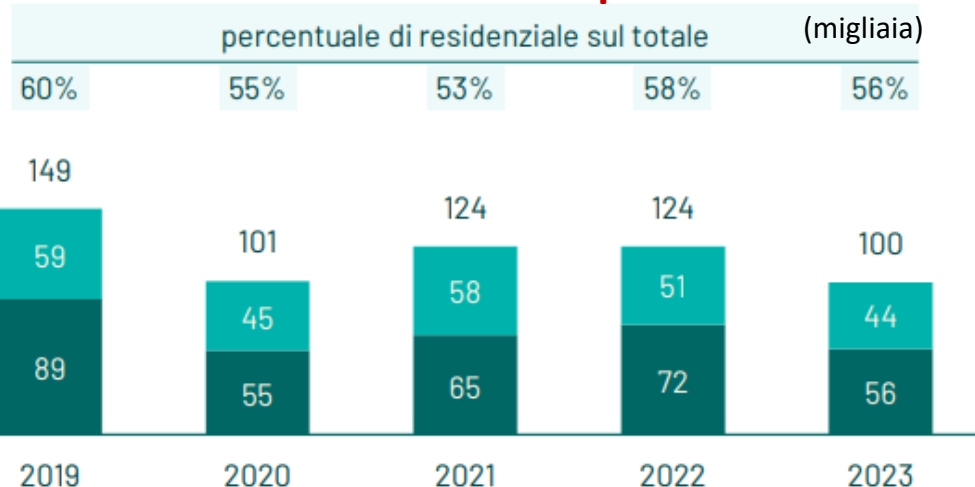
- ✓ Tipologia dell'immobile (residenziale, commerciale,...)
- ✓ Consistenze
- ✓ Posizione geografica
- ✓ Situazione manutentiva
- ✓ Stato (libero – occupato)
- ✓ Valore commerciale



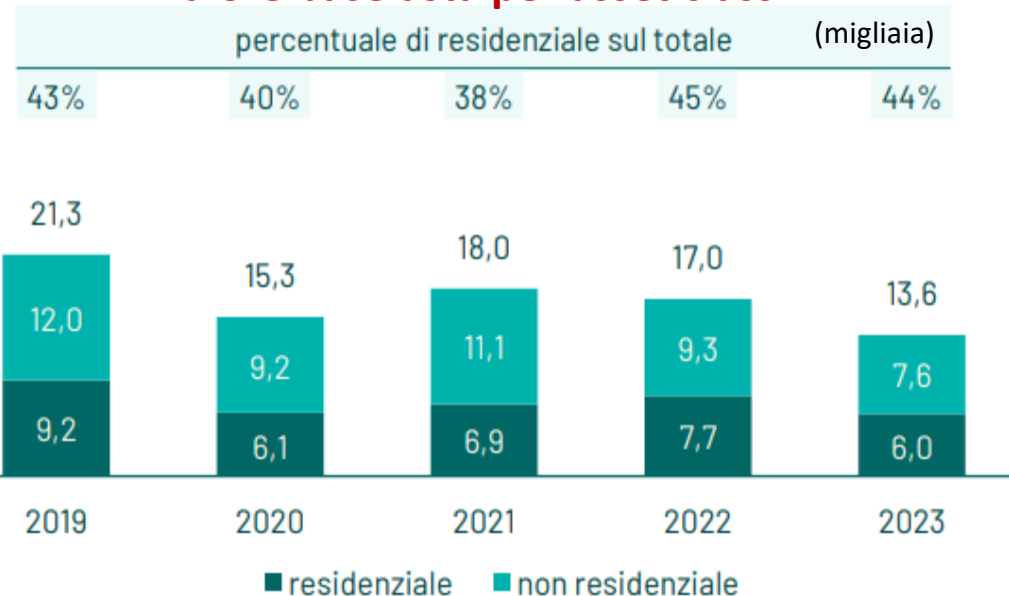
LA DUE DILIGENCE

TIPOLOGIA DELL'IMMOBILE

Numero immobili in vendita per asset class



Valore base asta per asset class



Oltre la metà degli immobili nel 2023 è di tipo residenziale, ma il loro valore di base asta totale si ferma al 44% del totale.

Nel 2023 l'incidenza degli immobili residenziali sul totale è leggermente inferiore rispetto al 2022.

LA DUE DILIGENCE

ATTENZIONE

E' determinante un corretto censimento dei dati relative ai beni immobili con verifica della corrispondenza tra quanto rappresentato nel data tape e quanto nei documenti disponibili.

All'interno di un fascicolo si possono già trovare diversi tipi di perizie da prendere in considerazione in forza della tipologia e della data di elaborazione

PERIZIA ORIGINARIA = in occasione
dell'erogazione del mutuo

PERIZIA AGGIORNATA = Aggiornamento in
corso di gestione

CTU = Consulenza tecnica d'ufficio
(Perizia del bene disposta dal Giudice)

METODI DI VERIFICA DEL BENE

Drive by – Desktop – Sopralluogo – By Drone



LA DUE DILIGENCE

ALTRE GARANZIE REALI

PEGNO

art. 2784 Codice Civile

- beni mobili (art. 812 cc, 3°): tutti i beni che non sono ricompresi nel novero dei beni immobili universalità di mobili (art. 816 cc) pluralità di cose mobili che appartengono alla stessa persona e che hanno una destinazione unitaria crediti
- diritti aventi per oggetto beni mobili

Differenze rispetto all'ipoteca:

- non serve l'iscrizione in un pubblico registro
- si perfeziona con la consegna del bene oggetto della garanzia
- il proprietario mantiene la proprietà ma perde temporaneamente il possesso

RATIO

- evitare che il bene sia distrutto o danneggiato in quanto è "nelle mani" del creditore
- garantire il creditore dalla eventuale alienazione del bene a terzi in buona fede

Cassazione Civile - Sez. III, 15 gennaio 2020, n. 533 ha statuito la nullità del pegno c.d. **omnibus** (e di ogni garanzia atipica a questo assimilabile *quoad effectum*), nel caso in cui non sia identificabile l'oggetto della garanzia e il credito garantito.

Affinché il credito garantito possa ritenersi sufficientemente indicato, occorre che esso sia specificato, nella scrittura costitutiva del pegno, in tutti i suoi elementi oggettivi, bastando che la scrittura medesima contenga elementi idonei a consentirne la identificazione.

LA DUE DILIGENCE

ATTENZIONE

Privilegio generale esclusivamente mobiliare e può farsi valere su qualunque bene del debitore **solo nel momento in cui il diritto di prelazione può farsi valere**, es. si apre il concorso alla distribuzione del prezzo della cosa espropriata.

Privilegio speciale sia mobiliare che immobiliare (imposta di registro, ipotecaria e catastale), esclusivamente su un bene determinato, costituisce un diritto che può esercitarsi **anche in pregiudizio dei diritti acquistati dai terzi** dopo il sorgere del privilegio **medesimo in forza dalla particolare connessione tra il credito e cosa su cui si esercita**.

- Accordato dalla legge **in considerazione della causa del credito**.
- Diversamente da quanto avviene per pegno ed ipoteca, che possono essere costituiti anche su beni appartenenti a terzi, **i beni devono appartenere al debitore**.
- Generalmente i beni restano liberi da vincoli o gravami e il diritto si esercita in sede di espropriazione forzata, di concorso e di distribuzione del prezzo fra i creditori

Il privilegio non ha una propria pubblicità legale e di fatto lo rende **un privilegio occulto** la cui verifica risulta particolarmente difficoltosa sia i terzi acquirenti sia per i creditori.



**IL PRIVILEGIO SPECIALE IMMOBILIARE
PREVALE SUL DIRITTO DI IPOTECA**

LA DUE DILIGENCE

LIMITI DEL PRIVILEGIO

- **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.**
- decade decorsi 5 anni dalla data di registrazione dell'atto
- per essere attivato non basta l'avviso di liquidazione dell'Agenzia delle Entrate ma serve l'iscrizione a ruolo della cartella da parte del concessionario della riscossione.

ESEMPIO DI PRIVILEGIO OCCULTO

- 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.

LA DUE DILIGENCE

PRIVILEGI SPECIALI

- I privilegi speciali riconosciuti allo Stato per i crediti derivanti dal mancato pagamento delle imposte indirette
- I **crediti per le anticipazioni colturali** (sementi, fertilizzanti, lavoro) hanno privilegio speciale sui frutti del fondo.
- I **crediti dell'albergatore, del vettore, del mandatario, del depositario e del sequestratario**, del venditore di macchine hanno privilegio rispettivamente sulle cose portate in albergo dal cliente, sulle cose trasportate, sulle cose detenute per l'esecuzione del mandato, o per effetto del deposito e del sequestro, sulle macchine vendute.
- Per i **tributi indiretti** il credito dello stato gode di privilegio sulle cose oggetto di imposta, e per le imposte sul reddito, limitatamente ai 2 anni anteriori, il privilegio cade su tutti i mobili che servono a tale esercizio (artt. 2758, 2759 c.c.).
- I **crediti di chi concede enfiteusi e del locatore** per i crediti dell'anno in corso e del precedente, hanno privilegio sui frutti esistenti nel fondo e sulle dotazioni.
- I **crediti derivanti dal contratto di colonia e mezzadria**, sia per il concedente sia per il mezzadro, hanno privilegio sulle rispettive quote di prodotto e sulle dotazioni dell'azienda (privilegio colonico).
- Nell'assicurazione contro la responsabilità civile, il **credito del danneggiato** ha privilegio sull'indennità dovuta dall'assicuratore e, in caso di credito derivante da reato, sulle cose sequestrate all'imputato hanno privilegio lo stato e le parti lese (artt. 2755 e 2769 c.c.).

LA CONOSCENZA E L'ATTENZIONE A QUESTI PRIVILEGI E' FINALIZZATA ALLA VALUTAZIONE DELLA MISURA IN CUI POSSONO PREGIUDICARE LA RECUPERABILITA' DEL CREDITO OGGETTO DI ANALISI

LA DUE DILIGENCE

FIDEJUSSIONI

IMPORTANTE TRACCIARE LE FIDEJUSSIONI REDATTE SECONDO LO SCHEMA ABI

Nel 2005 Banca d'Italia ha dichiarato contrarie alla disciplina *antitrust* tre clausole contenute nello schema negoziale per il contratto di fideiussione a garanzia delle operazioni bancarie

Art. 2 clausola di reviviscenza secondo cui il fideiussore deve *“rimborsare alla banca le somme che dalla banca stessa fossero state incassate in pagamento di obbligazioni garantite e che dovessero essere restituite a seguito di annullamento, inefficacia o revoca dei pagamenti stessi, o per qualsiasi altro motivo”*

Art. 6 clausola di rinuncia ai termini ex art 1957 *“i diritti derivanti alla banca dalla fideiussione restano integri fino a totale estinzione di ogni suo credito verso il debitore, senza che essa sia tenuta ad escutere il debitore o il fideiussore medesimi o qualsiasi altro coobbligato o garante entro i tempi previsti, dall'art. 1957 c.c., che si intende derogato”*

Art. 8 clausola di sopravvivenza *“qualora le obbligazioni garantite siano dichiarate invalide, la fideiussione garantisce comunque l'obbligo del debitore di restituire le somme allo stesso erogate”*

LA DUE DILIGENCE

FIDEJUSSIONI

Corte di Cassazione, Sez.Unite, Sentenza 30.12.2021 n. 41994

NULLITÀ PARZIALE

ovvero

qualora nel contratto di fideiussione siano riprodotte le tre clausole dichiarate nulle da Banca d'Italia, opera il “**principio di conservazione**” degli atti negoziali.

Il contratto di fideiussione a valle è nullo limitatamente alle clausole riproduttive dello schema illecito a monte

In deroga al principio di conservazione è nullo l'intero contratto, laddove sia dimostrata la diversa volontà delle parti *«nel senso dell'essenzialità - per l'assetto di interessi divisato - della parte del contratto colpita da nullità»*.



LA DUE DILIGENCE

FONDO DI GARANZIA

LEGGE 23 dicembre 1996, n. 662

Strumento dello Stato italiano e dell'Unione Europea istituito al fine di agevolare l'accesso al credito delle Piccole e Medie Imprese (PMI) ed ai professionisti.

E' gestito da Mediocredito Centrale - Banca del Mezzogiorno S.p.A (partecipata al 100% dal Ministero dello sviluppo Economico).

- La garanzia è rilasciata sotto forma di fidejussione a prima richiesta dal MCC per conto del Ministero.
- L'impresa o il professionista **non possono** inoltrare la domanda direttamente al Fondo. Devono rivolgersi a una banca per richiedere il finanziamento e, contestualmente, richiedere che sul finanziamento sia acquisita la garanzia diretta. Sarà la banca stessa ad occuparsi della domanda. (**DIRETTA**)
- In alternativa, possono rivolgersi a un Confidi accreditato che garantisce l'operazione in prima istanza e richiede la controgaranzia al Fondo. (**CONTROGARANZIA**)

Copre fino ad un **massimo dell'80%** dell'importo dell'operazione finanziaria e fino ad un importo massimo garantito per beneficiario di **2,5 milioni di euro**

Sulla parte garantita dal Fondo non possono essere acquisite garanzie reali, assicurative o bancarie

LA DUE DILIGENCE

CHI PUO' ACCEDERE

PMI (comprese le imprese artigiane) devono rispondere a dei requisiti dimensionali e di fatturato:

- non più di 250 dipendenti
- fatturato massimo di 50 milioni di euro
- totale attivo massimo di 43 milioni di euro
- la normativa stabilisce ulteriori parametri entro cui devono essere contenuti alcuni indici di bilancio

Non è ammissibile il settore delle attività finanziarie e assicurativo.

Le **imprese agricole** possono fare domanda **solo ad un Confidi** che garantirà in prima istanza il finanziamento, **ottenendo poi la controgaranzia del Fondo**.

Il Fondo di Garanzia ha aperto alle imprese agricole limitatamente ai finanziamenti riferiti agli Aiuti di Stato, c.d. Temporary Framework, istituiti per salvaguardare le imprese danneggiate dalla pandemia.

Le imprese con sede legale o unità locale nella Regione Toscana possono rivolgersi esclusivamente ad un Confidi.

In fase di analisi può essere richiesta alla Banca della documentazione aggiuntiva per il completamento dell'istruttoria.

LA DUE DILIGENCE

- **SGFA – Società di Gestione Fondi per l'agroalimentare** 100% di proprietà dell'ISMEA (Ente Pubblico Economico sottoposto alla vigilanza del Ministero delle politiche agricole alimentari e forestali) **Circolare n. 3-2020 rilasciata da ISMEA**

La legge di conversione del DL Liquidità consente alle imprese agricole di chiedere la garanzia al 100% sui finanziamenti con importo massimo pari a 30 mila euro, e comunque non superiore al 25% del fatturato o al doppio della spesa salariale.

DURATA MASSIMA = 6 ANNI

DIRETTA rilasciata sotto forma di Fidejussione

SUSSIDIARIA applicabile in presenza di valida e congrua garanzia primaria e liquidata da ISMEA alla banca che subisca una perdita in seguito alla escussione della garanzia primaria

- **Garanzia U35 di ISMEA** introdotta dal **Decreto-legge del 17 maggio 2022, n.50, articolo 20** per fronteggiare l'aumento dei costi derivanti dal conflitto Russia-Ucraina.

GARANTISCE finanziamenti destinati alle imprese del settore agricolo e della pesca colpite dai rincari energetici, del carburante e delle materie prime;

COPRE 100% operazioni non superiori a 35 mila euro e comunque entro il valore dei costi per l'energia, carburante e materie prime registrato nel 2021

DURATA MASSIMA = 10 anni, comprensivi di un periodo di preammortamento di almeno 24 mesi;

Gratuita e cumulabile con le altre garanzie rilasciate da ISMEA

LA DUE DILIGENCE

GARANZIE COVID-19

Decreto-legge dell'8 aprile 2020 n. 23 (di seguito "DL Liquidità") e Punto 3.2 del Quadro temporaneo per le misure di aiuto di Stato a sostegno dell'economia nell'attuale emergenza del COVID-19

SOGGETTI AMMESSI ammissibilità dei soggetti beneficiari finali che, alla data di presentazione della richiesta, sono classificate tra le "imprese in difficoltà" così come definite dal Regolamento 651/2014, a condizione che tale classificazione sia successiva al 31 dicembre 2019

COPERTURA innalzamento al **90% per la garanzia** diretta e al **100% per la riassicurazione** a condizione che le garanzie rilasciate dai confidi o dagli altri fondi di garanzia non superino la percentuale massima di copertura del 90% e che non prevedano il pagamento di un premio che tiene conto della remunerazione per il rischio di credito.

OPERAZIONI AMMESSE

finalità: liquidità o investimento;

durata: fino a 72 mesi;

importo: sommato agli importi delle altre operazioni finanziarie già garantite non può essere superiore al:

- doppio della spesa salariale, compresi gli oneri sociali per il 2019 o per l'ultimo anno disponibile
- 25% del fatturato totale nel 2019

LA DUE DILIGENCE

GARANZIE COVID-19

Decreto-legge 17 marzo 2020 n. 18, modificato da ultimo dall'art. 16 del Decreto-legge 25 maggio 2021, n. 73 - DL Sostegni bis

La Sezione speciale interviene con la **concessione di garanzie sussidiarie nella misura del 33% senza valutazione del merito di credito**, a favore delle imprese e dei professionisti che hanno beneficiato delle misure previste dall'art. 56 del DL Cura Italia.

DIVIETO DI REVOCA Per le **aperture di credito a revoca e per i prestiti accordati a fronte di anticipi su crediti** esistenti alla data del 29 febbraio 2020 o, se superiori, a quella di pubblicazione del presente decreto, gli importi accordati, sia per la parte utilizzata sia per quella non ancora utilizzata, non possono essere revocati in tutto o in parte alla data del termine delle misure

PROROGA Per i **prestiti non rateali** con scadenza contrattuale prima della data del termine delle misure, i contratti sono prorogati, unitamente ai rispettivi elementi accessori e senza alcuna formalità, alle medesime condizioni fino alla Data del termine delle misure.

SOSPENSIONE Per i **mutui e gli altri finanziamenti a rimborso rateale**, anche perfezionati tramite il rilascio di cambiali agrarie, il pagamento delle rate o dei canoni di leasing in scadenza prima della data di termine delle misure è sospeso sino al termine delle misure e il piano di rimborso delle rate o dei canoni oggetto di sospensione è dilazionato, unitamente agli elementi accessori e senza alcuna formalità, secondo modalità che assicurino **l'assenza di nuovi o maggiori oneri per entrambe le parti**; è facoltà delle imprese richiedere di sospendere soltanto i rimborsi in conto capitale.

LA DUE DILIGENCE

GARANZIE COVID-19

In particolare la Sezione garantisce:

- per un importo pari al 33% i maggiori utilizzi, alla data del termine delle misure, rispetto all'importo utilizzato alla data di pubblicazione del DL Cura Italia, dei prestiti che hanno beneficiato del **DIVIETO DI REVOCA**
- per un importo pari al 33% i prestiti e gli altri finanziamenti la cui scadenza è prorogata beneficiando della **PROROGA**
- per un importo pari al 33% le singole rate dei mutui e degli altri finanziamenti a rimborso rateale o dei canoni di leasing che hanno beneficiato della **SOSPENSIONE**

Le domande di garanzia devono essere presentate dai soggetti richiedenti, salvo proroghe, entro il 15 settembre, come previsto dalla Circolare del Gestore n. 5/2021.

LA DUE DILIGENCE

GARANZIE COVID-19

Il 30 giugno 2022 è terminato il regime straordinario "COVID" del Fondo Garanzia per PMI

MODIFICHE

- reintrodotta la valutazione del merito creditizio, ovvero il modello di valutazione del rischio, (Rating) che tiene conto sia dei dati economico-finanziari dei bilanci sia dei dati della Centrale Rischi. Tale valutazione non si applica alle startup innovative.
- la garanzia del Fondo non è più gratuita: le PMI dovranno versare al Fondo una commissione, ad eccezione delle startup e delle PMI innovative;
- modificate le percentuali di copertura sulle operazioni di finanziamento:
 - 80% per tutte le operazioni di finanziamento con finalità di **investimento**;
 - 80% per le aziende che risultano in fascia 3, 4 e 5, secondo il modello di valutazione, per tutte le operazioni **diverse da quelle di investimento**;
 - 60% per le aziende che risultano in fascia 1 e 2, secondo il modello di valutazione, per tutte le operazioni diverse da quelle di investimento.
- importo massimo garantito previsto per singola impresa = 5 milioni di euro.

LA DUE DILIGENCE

NUOVO TEMPORARY FRAMEWORK

la Commissione Europea ha delineato le misure sugli aiuti di Stato a seguito della guerra tra Russia e Ucraina, che resteranno in vigore fino al 31/12/2022 prorogate al 31.12.2023

A partire dal 30 agosto 2022 le PMI potranno richiedere l'accesso alla Garanzia MCC ai sensi degli "Aiuti sotto forma di garanzie sui prestiti"

REQUISITI DI ACCESSO

Dichiarazione di avere **esigenze di liquidità** direttamente o indirettamente connesse alla crisi russo-ucraina e non devono essere sottoposti alle sanzioni emanate dall'UE a seguito di tale crisi.

CONDIZIONI

- le operazioni finanziarie devono avere durata **non superiore a 96 mesi**;
- l'importo dell'operazione finanziaria non può essere superiore, alternativamente:
 - al 15% dell'importo medio dei ricavi delle vendite e delle prestazioni degli ultimi tre esercizi conclusi;
 - al 50% dei costi sostenuti per l'energia nei 12 mesi precedenti alla sottoscrizione

Possono accedere le imprese che risultano in difficoltà alla data di richiesta della garanzia MCC.

LA DUE DILIGENCE

GARANZIA SUPPORTITALIA

DL Aiuti n. 50 del 17 maggio 2022, convertito dalla Legge 15 luglio 2022 n.91, ha previsto la possibilità per **SACE SpA** (Sezione speciale per l'assicurazione del credito all'esportazione) di rilasciare garanzie statali nell'ambito del nuovo **Temporary Framework**, approvato dalla Commissione Europea per far fronte alla crisi dovuta al conflitto Russia-Ucraina

- **FINALITA'** esclusivamente per sostenere i costi di stabilimenti produttivi e attività imprenditoriali **localizzati in Italia** per **esigenze di liquidità e per finanziare investimenti**
- **CHI PUO' CHIEDERLO**: tutte le imprese (anche Mid-Cap e PMI) che esercitano un'attività economica, indipendentemente da dimensione, settore di attività e forma giuridica anche se non hanno totalmente esaurito il plafond MCC o ISMEA.
- **REQUISITI DI ACCESSO**: aver subito **un calo della domanda/produzione o una limitazione della produzione** come diretta conseguenza del conflitto tra Russia e Ucraina; **non essere in difficoltà al 31 gennaio 2022.**
- **DURATA MASSIMA DEL FINANZIAMENTO** = 8 anni
- **IMPORTO MASSIMO DEL FINANZIAMENTO GARANTITO** = vedi PMI precedente
- **COPERTURA**:
 - 90% per imprese con meno di 5.000 dipendenti e fatturato <1,5 mld
 - 80% per imprese con fatturato tra 1,5 mld e 5 mld o con più di 5.000 dipendenti
 - 70% per imprese con fatturato >5 mld

LA DUE DILIGENCE

CONFIDI

CONSORZIO DI GARANZIA COLLETTIVA DEI FIDI

D.L. 269/2003, convertito, con modificazioni, nella legge 24 novembre 2003, n. 326

I confidi favoriscono l'accesso al credito delle piccole e medie imprese (PMI) associate (industriali, commerciali, turistiche e di servizi, artigiane e agricole), raccogliendo fondi tra le stesse (mediante quote associative, oltre a una per il fondo rischi e una per il fondo gestioni) e utilizzandoli per rilasciare garanzie (c.d. "collettive") a copertura di finanziamenti erogati ai singoli associati, in particolare dalle banche, ma anche da altri intermediari finanziari.

FONDO CONSORTILE costituito da

CAPITALE SOCIALE formato dalle quote sottoscritte dai soci e dai contributi corrisposti da enti sovventori (amministrazioni pubbliche o associazioni imprenditoriali)

FONDO DI GARANZIA alimentato dai contributi versati dalle imprese associate e da risorse pubbliche (contributi di regioni, delle camere di commercio, ecc.).

FORME DI GARANZIA

SUSSIDIARIA al verificarsi dell'insolvenza del soggetto garantito, la banca finanziatrice avvia tutte le azioni necessarie al recupero del credito. Solo successivamente, in caso di mancato (o parziale) rimborso, la banca può attivare la garanzia rilasciata dal confidi, nei limiti della percentuale deliberata, a copertura della perdita effettiva subita.

A PRIMA RI CHIESTA il confidi risponde delle obbligazioni assunte (garanzie rilasciate) al momento del verificarsi dell'insolvenza dell'impresa, e viene escusso a semplice richiesta della banca garantita

LA DUE DILIGENCE

CONFIDI

DIRETTA

Co-garanzia: rapporto tra la banca, confidi di 1° grado e altri intermediari, ognuno dei quali concede una **garanzia pro-quota**. In caso di insolvenza sia il confidi sia gli altri co-garanti provvedono al pagamento ognuno per la propria quota.

Riassicurazione al rapporto tra confidi di 1° grado e la banca si aggiunge un altro rapporto contrattuale tra confidi di 1° grado e confidi di 2° grado (o altro intermediario), che si impegna a **coprire una quota della garanzia rilasciata dal primo**. Al manifestarsi dell'insolvenza, interviene il confidi di 1° grado rimborsando la banca per l'intera quota garantita. Poi, il confidi escusso chiederà al confidi di 2° grado il rimborso della quota riassicurata.

INDIRETTA

Contro-garanzia: rapporto tra confidi di 1° grado e controgarante o tra banca e controgarante. Se si verifica una doppia insolvenza (sia dell'impresa garantita sia del confidi), il controgarante interviene come 3° effettuando il pagamento dell'obbligazione del debitore originario.

LA DUE DILIGENCE

CONFIDI MINORI

Iscritti nell'Elenco generale tenuto dall'organismo dei confidi minori (OCM - D.M. 228/2015, vigilato da Banca d'Italia), costituito ai sensi dell'art. 112-*bis* del TUB.

- **volume di attività finanziaria** inferiore a 150 milioni di euro;
- **possono esercitare esclusivamente l'attività di garanzia collettiva dei fidi e i servizi ad essa connessi o strumentali** (es. acquisto di immobili, esclusivamente funzionali all'esercizio dell'attività principale, e assunzione di partecipazioni esclusivamente in altri confidi o banche di garanzia collettiva fidi); precluso l'esercizio di prestazioni di garanzie diverse da quelle sopra indicate e, in particolare, nei confronti del pubblico, nonché l'esercizio delle altre attività riservate agli intermediari finanziari;
- possesso dei **requisiti di onorabilità** da parte i soci di controllo e i soggetti che svolgono funzioni di amministrazione, direzione e controllo.

LA DUE DILIGENCE

CONFIDI MAGGIORI

Vigilati dalla Banca d'Italia e iscritti nell'albo unico degli intermediari finanziari di cui all'art. 106 del TUB, previa verifica della sussistenza dei requisiti richiesti dalla nuova normativa. Disciplina contenuta nel D.M. 53/2015 e nella Circolare della Banca d'Italia n. 288 del 3.4.2016 (Disposizioni di vigilanza per gli intermediari finanziari)

- **volume di attività finanziaria** pari o superiore a 150 milioni di euro;
- operatività maggiore rispetto ai confidi minori, in considerazione del loro assoggettamento a forme di vigilanza prudenziale infatti possono svolgere **in misura prevalente** nei confronti delle imprese consorziate o socie attività previste dall'art. 112, comma 5, del TUB. **In via residuale, possono concedere altre forme di finanziamento**, anche a soggetti diversi dai soci, entro un limite pari al 20 per cento del totale dell'attivo;
- **capitale minimo**, ai fini dell'autorizzazione, pari a **2 milioni di euro**;
- possono costituirsi anche in forma di società consortile a responsabilità limitata;
- possesso dei requisiti di onorabilità da parte dei soci di controllo e dei soggetti che svolgono funzioni di amministrazione, direzione e controllo.

LA DUE DILIGENCE

ESCUSSIONE

NECESSARIO SODDISFARE TUTTI GLI ADEMPIMENTI RICHIESTI IN COSTANZA DEL RAPPORTO

In fase di due diligence è fondamentale accertare:

- che siano stati rispettati tutti gli adempimenti informativi, documentali e temporali per escludere il rischio che l'escussione venga rigettata
- che siano state versate tutte le somme necessarie per il rilascio delle garanzie
- Il rispetto dei tempi per l'attivazione della stessa
- accertare la solidità dell'istituto: alcuni sono FALLITI. Si consiglia una ricerca in internet aggiornata.

Es. Eurofidi, il più grande Consorzio Fidi italiano (terzo in Europa)

LA DUE DILIGENCE

TIPOLOGIA DEI DEBITORI

INDIVIDUAL

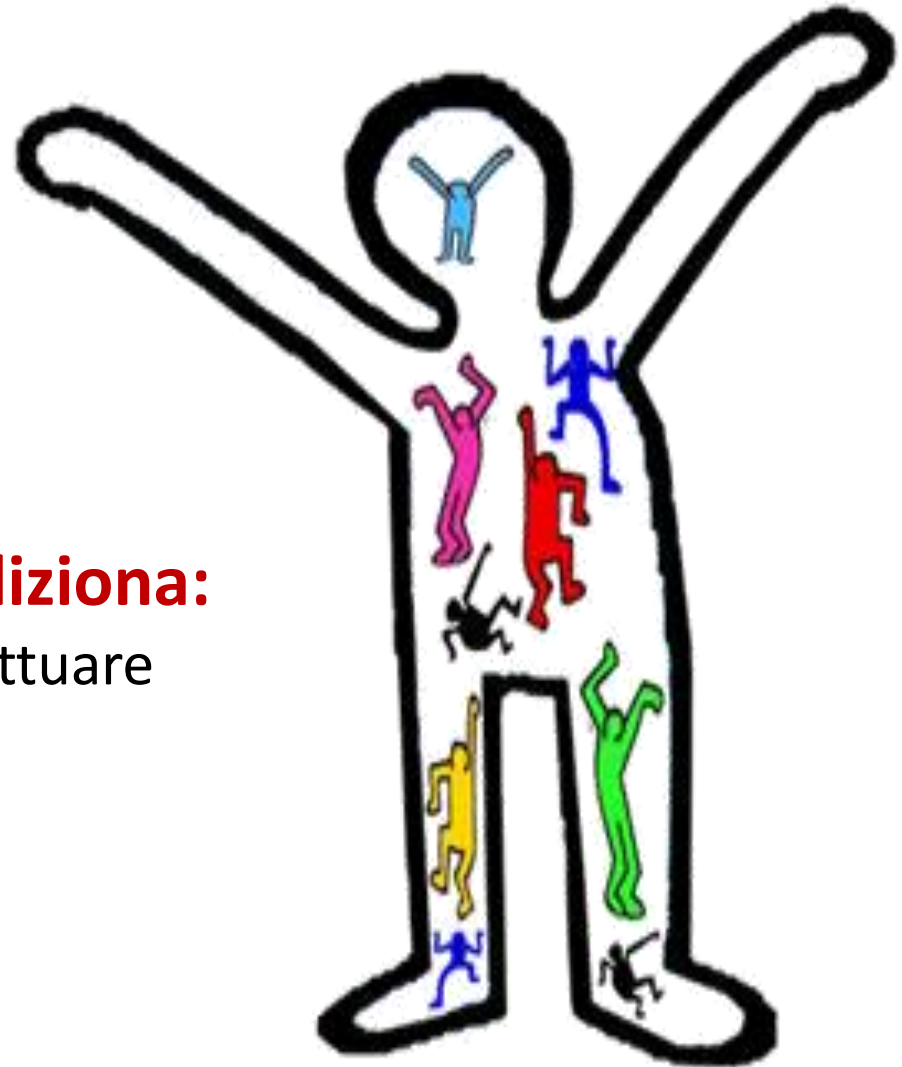
Persone fisiche

CORPORATE

Società di persone
Società di capitali
Cooperative – PMI

La tipologia dei soggetti condiziona:

- ✓ La tipologia di indagini da effettuare
 - ✓ le normative applicabili
 - ✓ la recuperabilità
 - ✓ la valorizzazione
- ✓ la strategia di recupero



LA DUE DILIGENCE

TIPOLOGIA DEI DEBITORI

INDIVIDUAL

Reperibilità

Età

Attività professionale

Exit giudiziale: azione individuale

CORPORATE

Forma sociale (snc, srl...)

Stato attività

Settore operativo

Exit giudiziale: azione individuale
o procedura concorsuale



LA DUE DILIGENCE

QUOTA ESPOSIZIONI CHIUSE E IN ESSERE IN CIASCUN ANNO VERSO FAMIGLIE E IMPRESE

(valori percentuali; per esposizioni)

Anni	Posizioni Chiuse		Posizioni in essere in ciascun anno	
	Famiglie	Imprese	Famiglie	Imprese
2006	27,5	72,5	18,7	81,3
2007	25,5	74,5	19,3	80,7
2008	23,6	76,4	19,5	80,5
2009	24,8	75,2	18,8	81,2
2010	23,0	77,0	18,7	81,3
2011	18,6	81,4	18,8	81,2
2012	22,3	77,7	18,5	81,5
2013	22,6	77,4	17,3	82,7
2014	27,6	72,4	15,5	84,5
2015	22,9	77,1	15,3	84,7
2016	22,2	77,8	15,2	84,8
2017	13,8	86,2	17,4	82,6
2018	16,9	83,1	18,9	81,1
2019	31,8	68,2	15,2	84,8
2020	13,5	86,5	17,1	82,9
2021	21,9	78,1	18,0	82,0
2022	13,9	86,1	17,7	82,3

LA DUE DILIGENCE

CREDITI A IMPRESE E FAMIGLIE E TASSI DI RECUPERO

(numero di posizioni, milioni di euro e valori percentuali)

Anno	TOTALE			IMPRESE			FAMIGLIE		
	Tasso di recupero	Posizioni chiuse		Tasso di recupero	Posizioni chiuse		Tasso di recupero	Posizioni chiuse	
	(%)	Importo	Numero	(%)	Importo	Numero	(%)	Importo	Numero
2016	34,5	16.712	278.584	33,6	12.996	95.545	37,6	3.716	183.039
2017	30,4	43.360	370.741	29,3	37.375	169.002	37,6	5.985	201.739
2018	32,6	78.017	441.621	30,4	64.829	221.806	43,2	13.188	219.815
2019	31,0	34.123	281.630	31,5	23.279	106.359	29,8	10.844	175.271
2020	35,5	25.022	212.617	34,1	21.634	86.585	44,4	3.389	126.032
2021	32,4	17.484	206.963	31,3	13.654	77.380	36,3	3.830	129.583
2022	34,4	22.417	141.049	32,6	19.292	60.944	46,0	3.125	80.105
Totale		325.016	3.610.933		259.810	1.433.743		65.205	2.177.190
Media	35,4	19.119	212.408	33,5	15.283	84.338	43,1	3.836	128.070

LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA



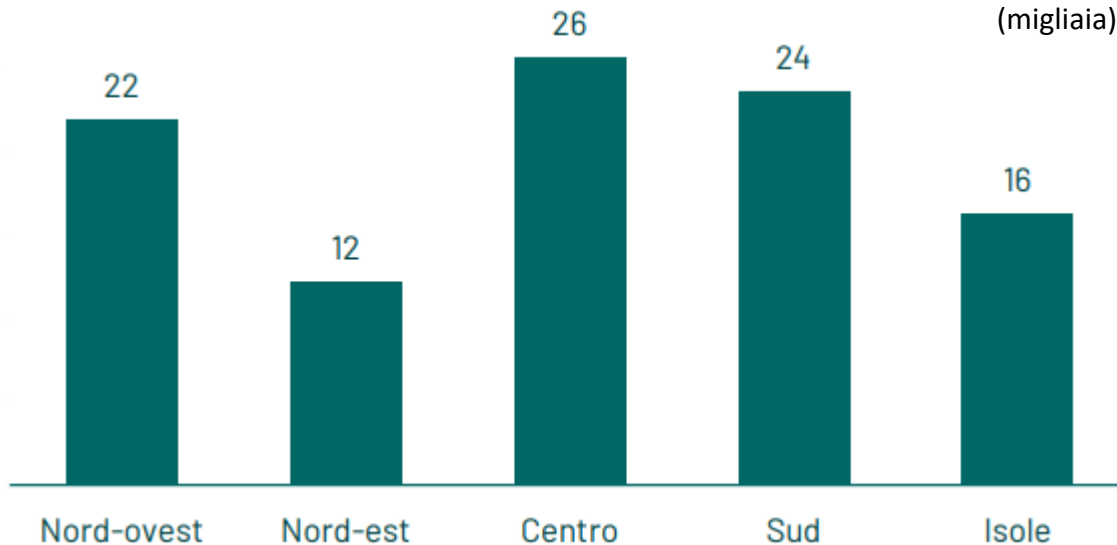
L'ubicazione del debitore o dell'immobile a garanzia del credito può condizionare la strategia di recupero nonché i tempi di recupero e di conseguenza la valorizzazione del credito per differenze:

- culturali
- economiche
- territoriali
- immobiliari
- giuridiche

LA DUE DILIGENCE

IMMOBILI PER AREA GEOGRAFICA

Numero immobili in vendita per area geografica



Lo stock del Nord-est è il più piccolo tra quelli in esame. Se si considera l'intero Nord Italia nel complesso, 1 immobile su 3 è in vendita nel Nord Italia e 1 su 4 è in vendita nel Centro Italia.

Valore base asta per area geografica



Nonostante lo stock in vendita nelle Isole non sia il più piccolo, ha il valore più basso 1,9 miliardi di euro. Il valore dello stock del Nord Italia è simile al valore del Centro Italia: 5,0 miliardi vs 4,2 miliardi di euro.

Fonte Abilio spa

LA DUE DILIGENCE

DURATA MEDIA DELLE PROCEDURE ESECUTIVE PER MACRO ZONE

2022			2021		
Macro zona	In giorni	In anni	Macro zona	In giorni	In anni
Nord Est	1.485	4,06	Nord Est	1.453	3,98
Nord Ovest	1.491	4,08	Nord Ovest	1.475	4,04
Centro	1.833	5,01	Centro	1.821	4,99
Isole	2.043	5,59	Isole	1.882	5,16
Sud	2.084	5,71	Sud	1.856	5,08

Divario tra Nord e Sud

si manifesta in termini di durata complessiva delle procedure ma viene in rilievo **soprattutto** con riferimento alla durata della **fase della distribuzione** dove i tempi medi del Sud Italia sono **quasi raddoppiati** rispetto a quelli delle regioni settentrionali

LA DUE DILIGENCE

DURATA MEDIA DELLE PROCEDURE ESECUTIVE PER CITTA'

TRIBUNALI PIU' PERFORMANTI

Tribunale	Macro-zona	Dimensione	Media giorni	Media anni
Gorizia	Nord Est	Piccolo	746	2,0
Trieste	Nord Est	Medio piccolo	759	2,1
Bolzano	Nord Est	Grande	798	2,2
Ferrara	Nord Est	Medio grande	888	2,4
Aosta	Nord Ovest	Piccolo	957	2,6

TRIBUNALI MENO PERFORMANTI

Tribunale	Macro-zona	Dimensione	Media giorni	Media anni
Gela	Isole	Piccolo	2.950	8,1
Potenza	Sud	Medio piccolo	3.017	8,3
Lagonegro	Sud	Piccolo	3.117	8,5
Isernia	Sud	Piccolo	3.281	9,0
L'Aquila	Sud	Piccolo	3.575	9,8

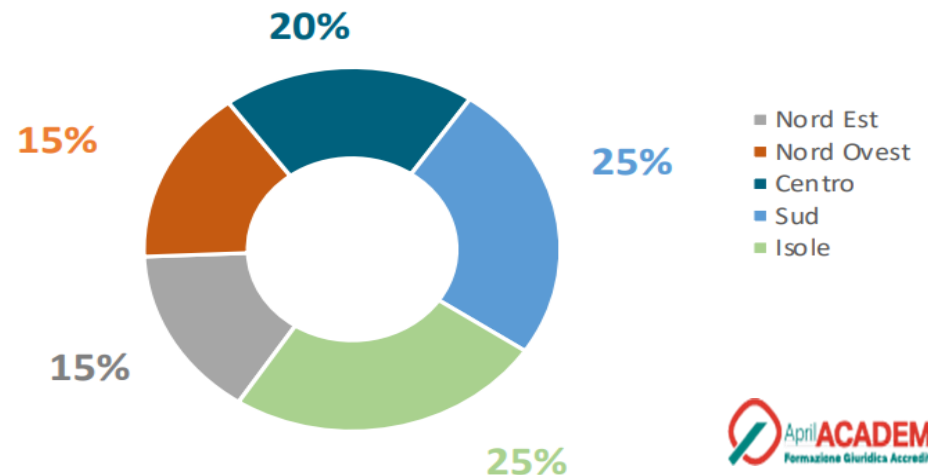
LA DUE DILIGENCE

PROCEDURE DEFINITE TRANSATTIVAMENTE

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

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



LA DUE DILIGENCE

ANALISI DELL'ARRETRATO

FASCICOLI PENDENTI PER AREA GEOGRAFICA

Area geografica	2021	2022
Nord Est	35.308 	33.150 
Nord Ovest	66.074 	55.755 
Centro	57.555	48.705
Sud	51.661	46.180
Isole	34.871	28.999
TOTALE FASCICOLI	245.469	212.789

- oltre i 5 anni circa il 50%
- oltre i 10 anni 15%

- oltre i 5 anni circa il 60%
- oltre i 10 anni 26%

Dal 2021 a fronte di un minor numero di fascicoli pendenti si registra un aumento percentuale di procedure con arretrato significativo

LA DUE DILIGENCE

ANALISI DELL'ARRETRATO

Fascicoli per area geografica oltre 5 e oltre 10 anni				
Area geografica	2021		2022	
	Fascicoli oltre 5 anni	Fascicoli oltre 10 anni	Fascicoli oltre 5 anni	Fascicoli oltre 10 anni
Nord Est	14.778 	2.894 	17.322 	7.017 
Nord Ovest	30.596 	8.557 	30.375 	14.978 
Centro	27.985	7.866	27.189	12.354
Sud	24.687	7.389	27.484	13.468
Isole	17.961	5.942	18.314	9.346
TOTALE FASCICOLI	116.007	32.648	120.684	57.163

LA DUE DILIGENCE

ANALISI DELL'ARRETRATO

INDICE DI SMALTIMENTO PER AREA GEOGRAFICA

Area geografica	Media indice arretrato	Fascicoli oltre 5 anni	Fascicoli oltre 10 anni
Nord Est	14,52 	17.322	7.017
Nord Ovest	13,51	30.375	14.978
Centro	7,07	27.189	12.354
Sud	7,62	27.484	13.468
Isole	5,68 	18.314	9.346
		120.684	57.163

I **tribunali del Nord Est** si confermano come quelli con un indice di smaltimento superiore che si riflette in un minor numero di fascicoli con anzianità oltre i 5 anni ed i 10 anni.

L'efficienza in termini di gestione delle pratiche è peraltro correlata anche da tempi medi di durata delle procedure più ridotti.

LA DUE DILIGENCE

ANALISI FATTORI DETERMINANTI DELLA DURATA DELLE PROCEDURE

Eventi che per le loro caratteristiche potrebbero svolgere un ruolo di rilievo nella definizione dei tempi delle procedure determinandone un allungamento

Circostanze rilevanti raggruppabili in due sottocategorie:

- **fattori che hanno una stretta correlazione con l'organizzazione degli uffici giudiziari:**
 - rinvii udienza
 - sostituzioni dei giudici
 - proroghe al deposito delle CTU
- **eventi che dipendono più direttamente da attività su impulso delle parti:**
 - opposizioni
 - conversioni

Con riferimento ai dati del **2022** è emerso che solo tre dei fattori individuati hanno un impatto particolarmente significativo e sono tutti riconducibili alla categoria degli eventi dipendenti dall'organizzazione degli uffici giudiziari:

- sostituzione del giudice 91%
- proroga al deposito della CTU 33% per cento
- rinvii d'udienza 18 %

LA DUE DILIGENCE

SOSTITUZIONE GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Area geografica	Incidenza percentuale sulla durata	Numero fascicoli
Nord Est	71%	4.792
Nord Ovest	65% 	5.449
Sud	80%	3.447
Centro	89% 	4.304
Isole	92% 	1.954
TOTALE	79%	19.946

PROROGA CTU

Area geografica	Incidenza percentuale sulla durata	Numero fascicoli
Nord Est	58%	1.188
Nord Ovest	55% 	2.101
Centro	74% 	1.709
Sud	61%	1.298
Isole	77% 	873
TOTALE	64%	7.169

LA DUE DILIGENCE

RINVII D'UDIENZA

Area geografica	Incidenza percentuale sulla durata		Numero fascicoli
Nord Est	65%		1.106
Nord Ovest	64%		881
Centro	75%		853
Sud	65%		647
Isole	79%		522
TOTALE	69%		4.009



ESCLUSIONI

A DISCREZIONE DEL CESSIONARIO POSSONO ESSERE PREVISTE SITUAZIONI DA SEGNALARE PER ANOMALIE POTENZIALMENTE IN GRADO DI PREGIUDICARE IL RECUPERO

Esempi:

- **garanzie** immobiliari:
 - oggetto di **sequestri preventivi, confische, procedimenti penali pendenti**
 - situati in **siti inquinati** con necessità di bonifiche acclerate
 - **compromessi da eventi naturali** quali sisma, alluvioni, etc
- **opposizioni** riguardanti la nullità del credito (con sentenza di primo grado sfavorevole alla banca) o dell'ipoteca (ossia procedimenti aventi ad oggetto l'esistenza del credito o della garanzia)
- finanziamenti erogati a soggetti attivi nei settori: **armi, tabacchi, pornografia , gioco d'azzardo**
- patrimonio immobiliare interamente venduto in asta, con incasso integrale, procedure definite e rimanenza di soli un **credito unsecured** senza possibilità di soddisfo.



SEQUESTRO CONSERVATIVO

art. 671 cpc

Misura cautelare che mira ad evitare che il debitore possa disporre dei suoi beni, in attesa di una sentenza di condanna pecuniaria suscettibile di dar luogo ad un pignoramento. Quando interviene la sentenza di condanna, il sequestro si converte in pignoramento. Il sequestro conservativo dei beni del debitore chiesto ai sensi dell'art. 2905 cc è **opponibile alla procedura esecutiva solo se trascritto anteriormente al pignoramento**

Tribunale di Padova, Ordinanza del 4.1.2019

*«Il **sequestro conservativo** trascritto da un creditore comporta, in sede distributiva, l'inefficacia nei suoi confronti delle ipoteche **iscritte successivamente al sequestro stesso**, ma **non modifica la natura del credito del sequestrante**, che, se chirografario, concorrerà in via proporzionale con tutti gli altri crediti sul ricavato di vendita...*

Il sequestrante non vede modificarsi la natura del suo credito, che se è chirografario tale resta, ma si “difende” da eventuali titoli di privilegio acquisiti successivamente al suo sequestro, che sarebbero altrimenti idonei a travolgere il suo credito meramente chirografario.»

Dal combinato disposto degli articoli 2906 e 2916 n. 1 c.c. si desume che dell'ipoteca iscritta successivamente alla trascrizione del sequestro "non si tiene conto" nella distribuzione della somma ricavata dall'esecuzione

Il creditore SEQUESTRANTE è:

- chirografario idoneo a neutralizzare l'ipoteca del Creditore ipotecario di 2°, che quindi rispetto al SEQUESTRANTE va trattato come chirografario
- gli altri creditori chirografari intervenuti nella procedura esecutiva concorrono con il chirografario SEQUESTRANTE.

Se tutti i creditori hanno pari grado chirografario, la somma da distribuire va loro destinata in proporzione al rispettivo credito, da valorizzare nella sua complessità.

La percentuale ricostruita consente di individuare la somma spettante al SEQUESTRANTE e quella spettante al Creditore ipotecario di 2°, (considerato chirografario rispetto al SEQUESTRANTE) nonché le somme che spetterebbero a tutti gli altri chirografari.

Una volta ricostruito in percentuale l'importo spettante al creditore SEQUESTRANTE ed al Creditore ipotecario di 2°, rimane da assegnare la somma residua, idealmente destinata agli altri creditori chirografari, ma di fatto da assegnare prima al Creditore ipotecario di 2°, che di fatto li precede.



SEQUESTRO PREVENTIVO

art. 321 cpp

Misura cautelare disposta quando c'è il rischio che **la libera disponibilità di un bene possa aggravare le conseguenze di un reato o agevolare la commissione di nuovi reati.**

All'esito di sentenza di condanna, si tramuta in confisca con effetto definitivo.

Stando alle più recenti pronunce della giurisprudenza, il sequestro preventivo penale è efficace verso l'aggiudicatario, a meno che **ad agire non sia un creditore titolare di ipoteca iscritta prima del sequestro medesimo.**

«La confisca è inefficace nei confronti del creditore pignorante e dell'aggiudicatario del bene se essi sono estranei alla vicenda penale che coinvolge l'imputato e proprietario dell'immobile. Costoro si devono ritenere, sino a prova contraria, in buona fede e hanno diritto a conseguire la proprietà del bene...

Anche qualora intervenisse medio tempore la confisca, che è un acquisto a titolo derivativo, prevale comunque il diritto del precedente e quindi l'acquisto dell'aggiudicatario».

Cass. pen. SU 28 aprile 1999 n. 9, principio riaffermato anche di recente dalla Cassazione Civile con le sentenze 16227/2003, 845/2007 e 20664/2010.

- Nell'ambito di una procedura esecutiva avanti il Tribunale di Vasto, una coppia era risultata aggiudicataria di un immobile adibito ad abitazione, per 250.000 Euro.
- Sull'immobile gravava un sequestro preventivo disposto dal GIP presso il Tribunale di Torre Annunziata, **trascritto il 23/10/2014**.
- L'immobile risultava gravato da **ipoteca volontaria iscritta il 21/11/2005** a favore di un Istituto di Credito, nonché **pignoramento immobiliare trascritto il 27/09/2011**.
- Dopo l'esecuzione del sequestro il **GE aveva autorizzato il delegato a proseguire nell'attività liquidatoria**, sull'assunto che: *"... il creditore procedente è munito di ipoteca iscritta nel 2005 e, quindi, prima del sequestro preventivo, da ciò deriva che tale diritto di garanzia sopravvive alla confisca, che è un acquisto a titolo derivativo, prevale quindi l'acquisto dell'aggiudicatario"*.

In conformità alla regola generale di cui all'art. 2915 c.c., l'opponibilità del vincolo penale al terzo acquirente in sede esecutiva dipende dal fatto che la trascrizione del sequestro preventivo (ex art. 104 disp. att. c.p.p.) sia effettuata in data antecedente a quella del pignoramento immobiliare, venendo così a rappresentare il presupposto per la confisca anche successivamente all'acquisto».

Se la trascrizione del sequestro preventiva è successiva a quella del pignoramento, il bene deve ritenersi appartenente al terzo aggiudicatario pieno iure, con conseguente impossibilità di una confisca posteriore all'acquisto.

LA DUE DILIGENCE

Su tema si segnala la sentenza di Cass. III, 10 dicembre 2020, n. 28242, che ha affermato i seguenti principi di diritto

“[...] l’evoluzione della disciplina sostanziale e processuale della confisca (tra cui soprattutto quella introdotta dalla razionalizzazione operata con la legge 17 ottobre 2017, n. 161) e la giurisprudenza di legittimità penale hanno chiaramente interpretato come speciale la disciplina dettata dal d.lgs. 6 settembre 2011, n. 159 (codice delle leggi antimafia), così escludendo che questa possa reputarsi invece espressione di un principio generale di prevalenza delle esigenze pubblicistiche sottese ai corrispondenti istituti in materia penale e di prevenzione.

Ne segue che, da un lato, i rapporti tra confisca e procedure esecutive civili sono regolati dal d.lgs. 159/2011 (con sostanziale prevalenza dell’istituto penalistico sui diritti reali dei terzi, che solo se di buona fede possono vedere tutelate le loro ragioni, ma in sede di procedimento di prevenzione o di esecuzione penale) esclusivamente nelle ipotesi di confisca che sono disciplinate da quello direttamente o da norme che esplicitamente vi rinviano [...]; e, dall’altro, che pure a regolare i rapporti tra le tipologie di confisca diverse da quelle del d.lgs. 159/2011 (e da quelle ad esse equiparate per espressa previsione normativa) e le procedure esecutive civili si applica il principio generale della successione temporale delle formalità nei pubblici registri)”.

LA DUE DILIGENCE

Grazie!