

NPL IMMOBILIARI



LA VALUTAZIONE DEGLI NPL CON SOTTOSTANTE IMMOBILIARE

Studio degli elementi che condizionano la valorizzazione dei crediti assistiti da garanzia ipotecaria, ovvero la previsione di «quanto e quando» è possibile recuperare, al fine di determinare il giusto prezzo

1. **PERCHE' GLI «NPL IMMOBILIARI» SONO INTERESSANTI**
2. **LA VALUTAZIONE DEL CREDITO**
3. **LA GARANZIA IPOTECARIA**
4. **LA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**
5. **GLI ELEMENTI PREGIUDIZIEVOLI**
6. **I TEMPI DELLE PROCEDURE GIUDIZIARIE**
7. **BUSINESS PLAN E PRICING**



NPL IMMOBILIARI

PERCHE' GLI «NPL IMMOBILIARI» SONO INTERESSANTI

Crediti con garanzia ipotecaria su un bene immobile => se il debitore non riesce ad onorare i propri debiti, il **creditore può recuperare le somme dovute attraverso la liquidazione dell'immobile.**

Il principale vantaggio dell'acquisto di NPL è che gli investitori possono acquisirli ad un prezzo inferiore rispetto all'importo del prestito originario e quindi generare un profitto.

La **corretta definizione del prezzo** determina le possibilità di guadagno.

CERTEZZA DI UN RECUPERO
INCERTEZZA SU «QUANTO E QUANDO»



NPL IMMOBILIARI

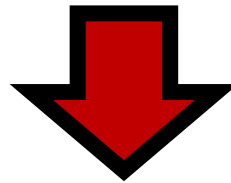
LA VALUTAZIONE DEGLI NPL

Per determinare il prezzo più vantaggioso è necessario **stimare la somma recuperabile con la maggior precisione possibile.**

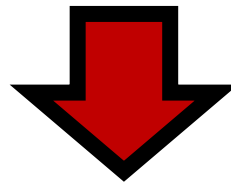
Nel caso di NPL immobiliari **il recupero dipende:**

- dal valore di realizzo dell'immobile
- dalla strategia adottata per gestione del NPL

La **DUE DILIGENCE** consiste nell'analisi, di tutti gli aspetti attinenti al credito e alle sue garanzie, **necessaria per**



VALUTARE IL PIU' PROBABILE RECUPERO



DETERMINARE IL PREZZO CORRETTO



LA VALUTAZIONE DEGLI NPL QUANTO COSTA?

La valutazione del prezzo deve tener conto anche dei costi necessari per la Due Diligence

Fattori che determinano l'organizzazione di una DD:

- La tipologia di cessione
- La tipologia di crediti: secured - unsecured
- L'advisor: legali, agenti immobiliari, commercialisti, geometri, analisti finanziari...
- La data room: reale, virtuale
- Gli strumenti: cartaceo, file excel, gestionale



NPL IMMOBILIARI

MODALITA' DI CESSIONE

CESSIONI IN BLOCCO

- Numero elevato di borrower
- Esternalizzazione
- 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»

NPL IMMOBILIARI

LA VALUTAZIONE DEL CREDITO GLI STEP ESSENZIALI

1. Classificazione del **credito** e grado di rischio
2. Analisi della **garanzia**
3. Valutazione dell'**immobile**

NEL DETTAGLIO

- Vintage del credito: più è datato, minori le possibilità di recupero
- Natura giuridica del debitore: retail o corporate
- Stato della sofferenza: strategia intrapresa
- Grado ipotecario
- Presenza di altri creditori
- Eventuali pregiudizievoli
- Geolocalizzazione
- Classificazione catastale dell'immobile
- Valore commerciale dell'immobile



CLASSIFICAZIONE DEL CREDITO E GRADO DI RISCHIO

Il primo step per la valutazione di un NPL è la corretta identificazione e classificazione dello stesso in quanto influisce su:

Strategia Di Gestione



Costi

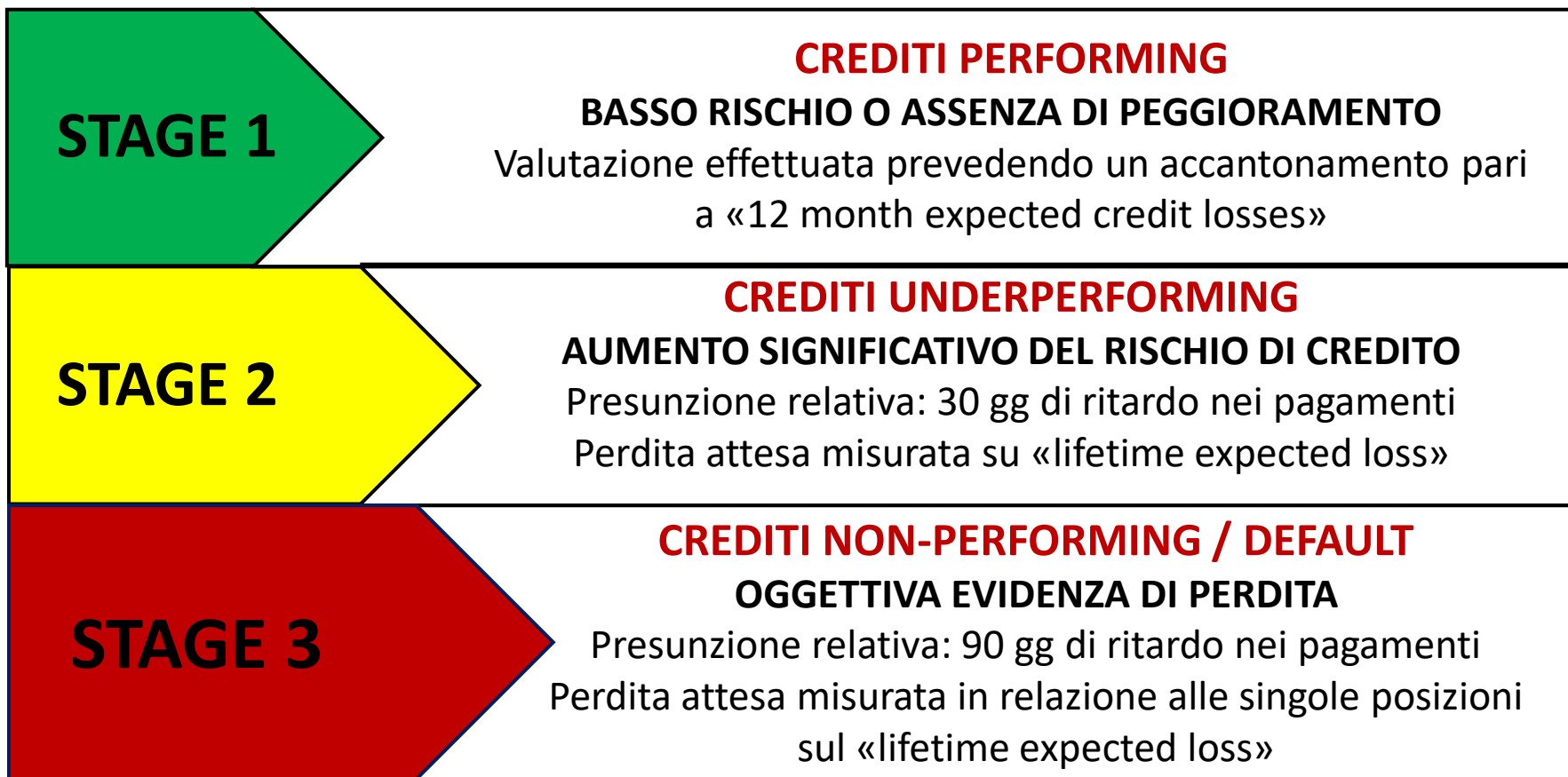


Tempi Di Recupero



“Limiti di cessione verso le 115 TULPS a cui non vengono venduti gli UTP”

CLASSIFICAZIONE DEL CREDITO E GRADO DI RISCHIO EXPECTED CREDIT LOSS ECL MODEL - THREES



STAGE 3

CREDITI NON-PERFORMING / DEFAULT

Definitivamente deteriorato il merito creditizio => l'entità non riuscirà più ad incassare i flussi di cassa che l'attività avrebbe dovuto generare

➤ PAST DUE - ESPOSIZIONI SCADUTE

Il debitore è in ritardo di 90 gg nei pagamenti ma si ritiene che le difficoltà siano solo temporanee e dovrebbe riuscire a recuperare in seguito

➤ UNLIKELY TO PAY - INADEMPIENZE PROBABILI

Ai sensi del comma 1 dell'art. 178 CRR, si ha un'inadempienza probabile quando *«l'ente giudica improbabile che, senza il ricorso ad azioni quale l'escussione delle garanzie, il debitore adempia integralmente alle sue obbligazioni...»*.

La valutazione ai fini della classificazione di una posizione come UTP può operare a prescindere dalla presenza o meno di importi scaduti e non pagati.

➤ NON PERFORMING LOANS - SOFFERENZE

Esposizioni nei confronti di soggetti in stato di insolvenza, anche non accertato giudizialmente, o in situazioni sostanzialmente equiparabili, indipendentemente dalle eventuali previsioni di perdita.

L'ACQUISIZIONE DELLE INFORMAZIONI

E' fondamentale la collaborazione del cedente

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, ripartizione per capitale, interessi, commissioni e costi;*
- data di costituzione;*
- natura dei mutuatari;*
- stato del credito/mutuatario (ad esempio «insolvente»);*
- cronologia dei pagamenti, idealmente prestito per prestito;*
- data inadempimento e azioni intraprese per evitare la prescrizione;*
- stato delle procedure di recupero e recuperi previsti (piano aziendale), se disponibile...*



L'ACQUISIZIONE DELLE INFORMAZIONI

— ***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.»*



ESISTENZA E IMPORTO 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

NB. La riforma Cartabia ha abolito la formula esecutiva

TIPOLOGIA DEL CREDITO IN BASE AL CONTRATTO

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



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

TIPOLOGIA DEL CREDITO IN BASE ALL'IPOTECA

Attribuisce al creditore il diritto di essere preferito agli altri creditori sul ricavato dalla vendita del bene ipotecato

DIRITTO REALE DI GARANZIA

- **VOLONTARIA** art. 2808 cc ha fonte nella volontà delle 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.

NB. INDIVUDIABILE SOLO SE SEGNALATA O SE PRESENTE NOTA DI ISCRIZIONE

- **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. 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)

VERIFICHE DA EFFETTUARE VALIDITA'



L'ipoteca assume validità successivamente all'**iscrizione presso i Registri Immobiliari** di competenza del territorio in cui è situato l'immobile.

Si parla di **pubblicità costitutiva**: l'iscrizione presso i pubblici registri è requisito necessario ai fini della sua validità.

Si ottiene presentando la **nota d'iscrizione**, ovvero un atto che contiene:

- I **dati anagrafici** delle parti contraenti e quelli identificativi dell'immobile;
- La **somma** per la quale si iscrive l'ipoteca;
- I dati relativi al **finanziamento**, compreso il valore del tasso di interessi.

L'ipoteca ha **validità ventennale** => necessario accertare la data di iscrizione e l'eventuale rinnovazione.



ATTENZIONE



- ai **rinnovi** 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



NPL IMMOBILIARI

IL GRADO IPOTCARIO

Ordine temporale con cui i creditori hanno iscritto ipoteca su un immobile che assicura la precedenza nel soddisfare il loro credito rispetto agli altri

Il creditore di 1° grado ha la precedenza sulla distribuzione di quanto ricavato dalla vendita dell'immobile, preceduto solo dalle spese di procedura.

Attenzione alla differenza tra «Formale e Sostanziale»: una formalità di 2° grado potrebbe rivelarsi di 1° grado se il credito che precede è stato estinto ma il gravame formalmente non cancellato.

ESISTENZA E IMPORTO DEI CREDITI DI GRADO *POTIORE*

Se l'ipoteca ha un grado successivo al 1° è necessario accertare i crediti antergrati per accertarne il reale importo, in quanto andrà a ridurre l'importo delle somme distribuibili.

Ove non sia possibile, si considera prudenzialmente il montante ipotecari.

Anche i gradi successivi rilevano, ad es. per valutare potenziali soluzioni stragiudiziali

SOGGETTO CONTRO CUI E' ISCRITTA

L'ipoteca viene iscritta contro il **proprietario dell'immobile**, che non necessariamente è il mutuatario ma potrebbe essere un **Terzo datore di ipoteca**. L'eventuale procedura giudiziaria dovrà essere promossa contro mutuatario e proprietario del bene (ove non coincidessero).

QUOTE PER CUI E' ISCRITTA

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

Nuda proprietà = diritto di proprietà senza possibilità di disporre del bene.

Usufrutto = diritto reale su un bene, che consente al titolare di disporre. E' un diritto temporaneo, che si estingue alla morte dell'usufruttuario.

Spesso le **ipoteche giudiziali** vengono iscritte anche in gradi successivi (es. 4°, 5°...) e su quote molto piccole, ad esempio, al fine di:

- Risultare tra i creditori iscritti => essere avvisati in caso di esecuzioni forzate
- «Disturbare» il debitore
- Assicursi un ruolo nel caso in cui il debitore optasse per un accordo transattivo

COME EFFETTUARE LE VERIFICHE VISURA IPOTECARIA

Documento che riporta iscrizioni, trascrizioni e annotazioni su immobili o su persone fisiche/giuridiche.

DA CHI PUÒ ESSERE RICHIESTA

Può essere richiesta da chiunque in tutte le conservatorie presenti sul territorio nazionale purché si sia a conoscenza dei dati dall'immobile (terreno o fabbricato) o della persona per cui si intende ottenere il documento.

SU CHI PUÒ ESSERE RICHIESTA

- **SUL SOGGETTO:** riporta iscrizioni, trascrizioni e annotazioni in capo al soggetto. Si chiede per conoscere la consistenza patrimoniale di un soggetto o  se è titolare di beni aggredibili.

ATTENZIONE: Non si rilevano ipoteche iscritte su beni del terzo datore di ipoteca

- **SULL'IMMOBILE:** riporta iscrizioni, trascrizioni e annotazioni sull'immobile, per verificare se colpito da gravami, la titolarità, eventuali variazioni catastali. Si chiede per verificare se: su un immobile esistono gravami; se vi è stata compravendita o donazione; se vi sono più contitolarità di quote.

NPL IMMOBILIARI

COME EFFETTUARE LE VERIFICHE VISURA CATASTALE

Fornisce informazioni dettagliate su terreni o fabbricati registrati al catasto.

TIPI DI VISURA SU TERRENO O FABBRICATO

Fornisce i dati identificativi e di classamento dei terreni e fabbricati.

Storica: dati attuali e tutte le variazioni dei dati nel corso del tempo.

SU SOGGETTO

Fornisce i dati anagrafici dell'intestatario del terreno/fabbricato e i dati identificativi e di classamento dei terreni e fabbricati a cui sono intestati.

Storica: Include dati attuali e tutte le variazioni dei dati nel corso del tempo.

TIPI DI VISURA

Si richiede se si vuole conoscere:

- se su un terreno ci sono stati passaggi di proprietà
- se un fabbricato ha cambiato la destinazione d'uso
- la rendita catastale di un terreno o fabbricato

SISTEMA CATASTALE TAVOLARE

Nelle attuali **province di Trieste, Gorizia, Trento, Bolzano**, in alcuni comuni della provincia di Udine (Aiello del Friuli, Aquileia, Campolongo al Torre, Cervignano del Friuli, Chiopris-Viscone, Fiumicello, Malborghetto-Valbruna, Pontefella (la parte orientale di Pontebba), Ruda, San Vito al Torre, Tapogliano, Tarvisio, Terzo di Aquileia, Villa Vicentina e Visco), nel comune di Pedemonte e l'ex comune di Casotto (Provincia di Vicenza), nei comuni di Magasa e Valvestino (Provincia di Brescia) e in tre comuni della Provincia di Belluno (Cortina d'Ampezzo, Colle Santa Lucia e Livinallongo del Col di Lana).

Tutte le partite tavolari in un comune catastale costituiscono il libro fondiario di quel comune.

Il catasto tavolare è un sistema a base propriamente reale, cioè esso riguarda sempre ed unicamente l'immobile.

Ciascun immobile ha la sua partita tavolare a cui sono collegate tutte le informazioni relative all'immobile, dalle dimensioni alla proprietà.

Per sapere tutte le vicende giuridiche relative ad un immobile basta quindi conoscerne il numero di particella.

IL MUTUO FONDIARIO

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

- 1. Il credito fondiario ha per oggetto la concessione, da parte di banche, di finanziamenti a medio e lungo termine **garantiti da ipoteca di primo grado su immobili**.*
- 2. La Banca d'Italia, in conformità delle deliberazioni del CICR*, determina l'ammontare massimo dei finanziamenti, individuandolo in rapporto al valore dei beni ipotecati o al costo delle opere da eseguire sugli stessi, nonché le **ipotesi in cui la presenza di precedenti iscrizioni ipotecarie non impedisce la concessione dei finanziamenti**.*

***Delibera del 22.04.1995:** “L'ammontare massimo dei finanziamenti è pari all'80% del valore dei beni ipotecati o del costo delle opere da eseguire. Può essere elevata fino al 100%, qualora vengano prestate garanzie integrative [...]”

In merito al superamento del limite di finanziabilità ex art. 38 c.2 del TUB la Cassazione si è espressa in modo contrastante:

Sentenza n. 17352-2017: è configurabile la nullità dell'intero contratto fondiario. L'unica via percorribile per il recupero del contratto nullo è la conversione in un contratto diverso, non rilevabile d'ufficio, ma su istanza di parte al primo momento utile.

Sentenza n.33719-2022: non inficia la validità del contratto di mutuo fondiario; non consente al giudice di riqualificare d'ufficio il contratto di mutuo fondiario.

Sentenza n. 7509_2022: non comporterebbe la nullità del contratto, ma la necessità di riqualificarlo come mutuo ipotecario.

I «PRIVILEGI» DEL MUTUO FONDIARIO

- 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
- Il creditore ha diritto di ottenere dal custode dei beni pignorati o dal curatore il versamento delle rendite degli immobili ipotecati, dedotte le spese di amministrazione ed i tributi. sino al soddisfacimento del credito vantato



I «PRIVILEGI» DEL MUTUO FONDIARIO

- 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. La somma ricavata dall'esecuzione, eccedente la quota che in sede di riparto risulta spettante alla banca, viene attribuita al fallimento.

La vendita di beni immobili nella liquidazione giudiziale è oggi disciplinata da regole ampiamente sovrapponibili a quelle dell'esecuzione immobiliare; in particolare, in entrambi gli ambiti tale attività, nonché quella di distribuzione del ricavato delle vendite ai creditori, sono assoggettate ad una tempistica predeterminata e stringente, pertanto «Il credito fondiario può ormai essere soddisfatto nella liquidazione giudiziale con tempistiche non superiori a quelle che caratterizzano le procedure esecutive individuali» (L. GAFFURI)



L'ARTICOLO 41 TUB 4° comma

*«Con il provvedimento che dispone la vendita o l'assegnazione, il giudice dell'esecuzione prevede, indicando il termine, che **l'aggiudicatario o l'assegnatario.....versino direttamente alla banca la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa.** L'aggiudicatario o l'assegnatario che non provvedano al versamento nel termine stabilito sono considerati inadempienti ai sensi dell'art. 587 del cpc.»*

L'assegnazione della somma è provvisoria e diventa definitiva con il riparto finale.

Fondamentale nell'elaborazione del BP acquisitivo in quanto il CASH FLOW risulta ANTICIPATO poiché il creditore non deve attendere il progetto di riparto finale per incassare

TERMINE VERSAMENTO SALDO DALL'AGGIUDICAZIONE = 120 GG

TEMPI MEDI DA AGGIUDICAZIONE A RIPARTIZIONE SOMME = 12 MESI





I PRIVILEGI OCCULTI



Privilegi speciali sia mobiliari che immobiliari (imposta di registro, ipotecaria e catastale), esclusivamente su un bene determinato, costituiscono 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 e il diritto si esercita in sede di espropriazione forzata, di concorso e di distribuzione del prezzo fra i creditori.

Il privilegio non ha pubblicità legale, questo 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**

LIMITI DEL PRIVILEGIO SPECIALE

- **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.

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 di primo grado.**
- Caio ha il diritto di rivalsa nei confronti di Tizio.

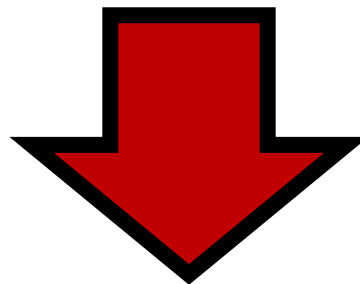
NPL IMMOBILIARI



PREGIUDIZIEVOLI FATTORI CHE POSSONO PREGIUDICARE IL RECUPERO DEI CREDITO



Oltre ai creditori di grado *potiore* e a quelli con privilegi occulti, le visure potrebbero rivelare ulteriori elementi che potrebbero pregiudicare la possibilità di rivalersi efficacemente sull'immobile a garanzia.



**FONDAMENTALE IDENTIFICARLI E VALUTARLI
TEMPESTIVAMENTE**

FONDO PATRIMONIALE

Complesso di beni vincolato alla destinazione dei bisogni della famiglia che si costituisce con atto pubblico da iscrivere nei registri.

Detti beni NON sono aggredibili dai creditori, compreso il fisco, per debiti estranei alle esigenze familiari

I creditori possono pignorare i beni conferiti nel fondo patrimoniale:

- per i debiti contratti dai coniugi per i «bisogni della famiglia»
- per debiti che il creditore ignorava essere stati contratti per scopi estranei ai «bisogni della tua famiglia»

Giuridicamente è possibile inserire nel fondo patrimoniale immobili su cui è già stata iscritta una ipoteca, ma è **sconsigliabile** farlo: l'ipoteca prevale sul fondo patrimoniale e il creditore ipotecario, nonostante il vincolo sull'immobile, potrà comunque aggredirlo.

REVOCATORIA ORDINARIA

Art. 2901 cc

Azione con cui il creditore richiede l'annullamento e la conseguente dichiarazione di inefficacia di transazioni patrimoniali eseguite dal debitore che diminuiscono la consistenza del patrimonio oppure rendono più difficoltosa la sua liquidazione.

Legittimato attivo = titolare di un diritto di credito

Legittimati passivi = il debitore e il terzo destinatario dell'atto dispositivo

Per corretto esercizio dell'azione revocatoria è necessario il compimento da parte del debitore di un atto (gratuito od oneroso) di **disposizione del proprio patrimonio** che abbia arrecato un **pregiudizio economico** alle ragioni del creditore



ATTI REVOCABILI

- a) sottraggono il bene all'esecuzione forzata del creditore
- b) attribuiscono una preferenza rispetto al creditore
- c) comportano l'assunzione di una obbligazione che determini la riduzione della garanzia patrimoniale o la costituzione di diritti reali in favore di terzi
- d) costituiscono garanzie reali, come il pegno e l'ipoteca, o ancora, il conferimento di beni in una società ovvero tutti quei negozi giuridici che rendano anche semplicemente più difficoltoso il recupero del credito arrecando un pregiudizio alle ragioni del creditore



NPL IMMOBILIARI

PRESUPPOSTI

EVENTUS DAMNI: pregiudizio arrecato al creditore. Può essere **meramente potenziale**, essendo sufficiente il mero pericolo di diminuzione delle garanzie di soddisfacimento del credito. Deve esistere nel momento dell'atto e attuale alla proposizione della domanda. Non rilevano gli atti che quando sono stati posti in essere non potevano arrecare danno.

CONSILIUM FRAUDIS: consapevolezza del debitore di arrecare un danno alle ragioni del creditore. Diverso a seconda di quando si realizza l'atto dispositivo:

Prima del sorgere del credito: **predeterminazione** del debitore finalizzata a diminuire le garanzie patrimoniali.

Dopo il sorgere del credito: consapevolezza in capo al debitore di avere arrecato un danno al creditore, facendo venire meno la possibilità di soddisfacimento del credito.

SCIENTIA FRAUDIS: atteggiamento psicologico del terzo, se l'atto è anteriore al sorgere del credito, che è a conoscenza dell'intenzione del debitore e partecipa fraudolentemente.

SCIENTIA DAMNI: se l'atto dispositivo è successivo al sorgere del credito, identificandosi in questo caso con la consapevolezza del terzo di aver arrecato un pregiudizio al creditore.

ONERE DELLA PROVA

CREDITORE = esistenza dei presupposti

DEBITORE = poter soddisfare il credito con il patrimonio residuo o altre risorse

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 ...

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 SEQUESTANTE è:

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

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.

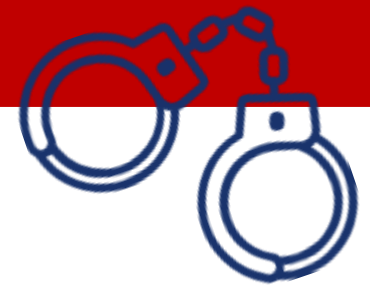
La percentuale ricostruita consente di individuare la somma spettante al SEQUESTANTE e quella spettante al Creditore ipotecario di 2°, (considerato chirografario rispetto al SEQUESTANTE) nonché le somme che spetterebbero a tutti gli altri chirografari.

Una volta ricostruito in percentuale l'importo spettante al creditore SEQUESTANTE 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.

NPL IMMOBILIARI

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.

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 **anteriore a quella del pignoramento immobiliare**, venendo così a rappresentare il presupposto per la confisca anche successivamente all'acquisto.

Se la **trascrizione del sequestro 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.



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"*.

IL NUOVO ORIENTAMENTO

Le Sezioni Unite della Suprema Corte con informativa provvisoria n. 8 hanno reso noto il dispositivo dell'attesa sentenza n. 27738 del 16 maggio 2023 secondo la quale *“L'avvio della procedura fallimentare non preclude il provvedimento di sequestro preventivo finalizzato alla confisca di beni attratti alla massa fallimentare per i reati tributari”*.

NECESSARIO CONTEMPERARE INTERESSI CONTRAPPOSTI

«INTERESSE PUBBLICO» – «INTERESSE DEI CREDITORI»



Fondamentale una approfondita due diligence affinché in caso di diminuzione/sottrazione della garanzia del credito non pregiudichi gli interessi del cessionario a cui si richiede non solo un affidamento non volontario ma anche incolpevole inteso come assunzione della diligenza dovuta nello studio di tutta la situazione

GLI IMMOBILI

In presenza di immobili a garanzia, poiché il recupero è condizionato al valore dello stesso, è necessario determinare il valore inteso come somma in denaro recuperabile dalla vendita dello stesso.

APPROCCIO

Dipende dalle disponibilità del potenziale acquirente e dalle risorse disponibili.

- **Incarico a società specializzate** in valutazione di beni immobiliari in base alla tipologia dell'asset: residenziale, industriale, ricettivo, terreno
- Apprezzamento da parte dell'analista Valutazione automatica con software appositi (AVM)



LA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE FATTORI DETERMINANTI

- Tipologia catastale dell'immobile
- Consistenze
- Posizione geografica
- Situazione manutentiva
- Stato (libero – occupato)
- Pregiudizievoli





ATTENZIONE



E' determinante **un corretto censimento dei beni immobili** con verifica della corrispondenza tra quanto rappresentato nel data tape di origine e quanto si rileva dai documenti disponibili o da nuove indagini.

All'interno di un fascicolo è possibile trovare **diversi tipi di perizie** da prendere in considerazione in forza:

- della tipologia
- della data di elaborazione

PERIZIA DI PARTE ORIGINARIA =

effettuata dall'istituto in occasione dell'erogazione del mutuo

PERIZIA DI PARTE AGGIORNATA =

aggiornamento in corso di gestione

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



NPL IMMOBILIARI

PERIZIA DI PARTE ORIGINARIA = Non sempre presente in fascicolo e spesso molto datata, pertanto fornisce informazioni utili per l'identificazione dell'immobile. In caso di mutuo concesso per edificio da costruire, potrebbe risultare di scarsa utilità riguardando esclusivamente il terreno ed eventualmente il progetto originario.

PERIZIA DI PARTE AGGIORNATA = Non sempre disponibile in fascicolo. Le direttive europee sono orientate nel richiedere agli istituti di credito di **aggiornare periodicamente le perizie** dei beni, al fine di monitorare lo stato di conservazione del bene ed rivedere il valore per la valutazione del rischio di credito, ovvero **metterle a disposizione** di potenziali acquirenti del credito. Risulta indispensabile in caso di edifici in costruzione e mutui frazionati.



NPL IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO: La perizia disposta dal giudice dell'esecuzione è ovviamente legata alla pendenza di una procedura (esecutiva o concorsuale) pertanto è un documento eventuale. In caso di asta pubblicata è possibile scaricarla dai portali (es.PVP).

Nelle perizie più recenti il contenuto, nonché il format, tendono ad essere standardizzati per ogni tipo di procedura, rendendone la lettura più fruibile.

Contiene la descrizione del bene nonché la storia dello stesso nel ventennio, le pregiudizievoli, ma anche fotografie, eventuali difformità catastali, urbanistiche, spese condominiali....



Necessario considerare la data della perizia che in alcuni casi potrebbe essere vetusta e richiedere un aggiornamento.

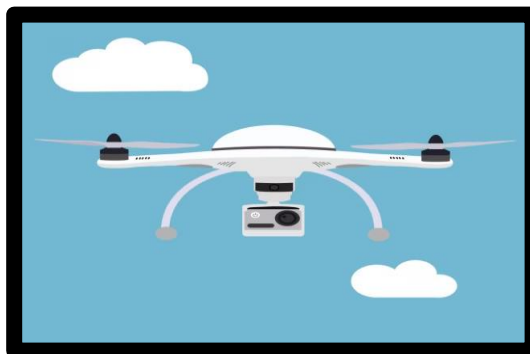
LA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

SOPRALLUOGO: visita completa
dell'immobile con accesso all'interno

DRIVE BY: visita con passaggio
dall'esterno

DESKTOP: valutazione «a tavolino» sulla
base di descrizione e foto

BY DRONE: utilizzo di strumenti
tecnologici



NPL IMMOBILIARI

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max	Min	Max
Abitazioni civili	OTTIMO	2600	3300	9,1	10,4
Abitazioni civili	NORMALE	1900	2600	7,1	9,1
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1550	2000	5,9	7,2
Autorimesse	NORMALE	1500	1750	7,3	8,9
Box	NORMALE	1650	1950	7,8	9,5
Posti auto coperti	NORMALE	1200	1350	5,4	6,3
Posti auto scoperti	NORMALE	830	990	3,9	4,5

NPL IMMOBILIARI

TIPOLOGIA CATASTALE

GRUPPO A

A/1 abitazioni di tipo signorile
 A/2 abitazioni di tipo civile
 A/3 abitazioni di tipo economico
 A/4 abitazioni di tipo popolare
 A/5 abitazioni di tipo ultrapopolare
 A/6 abitazioni di tipo rurale
 A/7 abitazioni in villini
 A/8 abitazioni in ville
 A/9 castelli, palazzi di pregio
 A/10 uffici e studi privati
 A/11 abitazioni tipiche dei luoghi

GRUPPO B

B/1 collegi, ospizi, caserme...
 B/2 case di cura e ospedali
 B/3 prigioni e riformatori
 B/4 uffici pubblici
 B/5 scuole e laboratori scientifici
 B/6 biblioteche, musei, gallerie,...
 B/7 cappelle e oratori non destinati all'esercizio pubblico dei culti
 B/8 magazzini sotterranei per depositi di derrate

GRUPPO C

C/1 negozi e botteghe
 C/2 magazzini e locali di deposito
 C/3 laboratori per arti e mestieri
 C/4 fabbricati e locali per esercizi sportivi
 C/5 stabilimenti balneari e di acque curative
 C/6 stalle, scuderie, rimesse, autorimesse
 C/7 tettoie chiuse o aperte

IMMOBILIA DESTINAZIONE SPECIALE

GRUPPO D

D/1 opifici
 D/2 alberghi e pensioni
 D/3 teatri, cinema, sale spettacoli
 D/4 case di cura e ospedali
 D/5 istituti di credito e assicurazione
 D/6 locali e aree attrezzate per sport
 D/7 fabbricati speciali industriali non utilizz. diversam.
 D/8 fabbricati speciali commerciali non utilizz. divers.
 D/9 edifici galleggianti o ancorati al suolo
 D/10 residence
 D/11 scuole e laboratori scientifici
 D/12 posti barca in luoghi turistici, stabilim. balneari

IMMOBILIA DESTINAZIONE PARTICOLARE

GRUPPO E

E/1 stazioni per servizi di trasporti, terrestri, marittimi, aerei, impianti di risalita
 E/2 ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio
 E/3 costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubb..
 E/4 recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche
 E/5 fabbricati fortificazioni e loro dipendenze
 E/6 fari, semafori, torri per uso orologio comunale
 E/7 fabbricati per l'esercizio pubblico dei culti
 E/8 fabbric. e costr. nei cimiteri, escluso tombe famiglia
 E/9 edifici a destinazione particolare non compresi nelle altre categorie del gruppo E

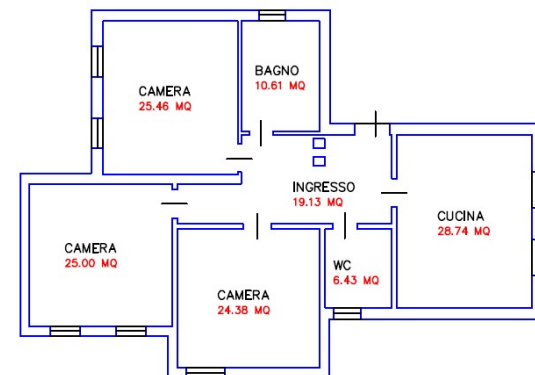
NPL IMMOBILIARI

VERIFICA DELLE CONSISTENZE

RESIDENZIALE: Non sempre vengono indicati i MQ, frequente possono essere indicati i vani, ovvero le stanze la cui superficie può arrivare fino a 20mq. Dato un certo numero di vani si possono ottenere i mq moltiplicando i vani x 20. A discrezione dell'investitore può essere data l'indicazione di utilizzare un diverso numero di mq (es. 18) ai fini prudenziali.

INDUSTRIALE: Non sempre indicate. Necessario un estratto di mappa per il calcolo.

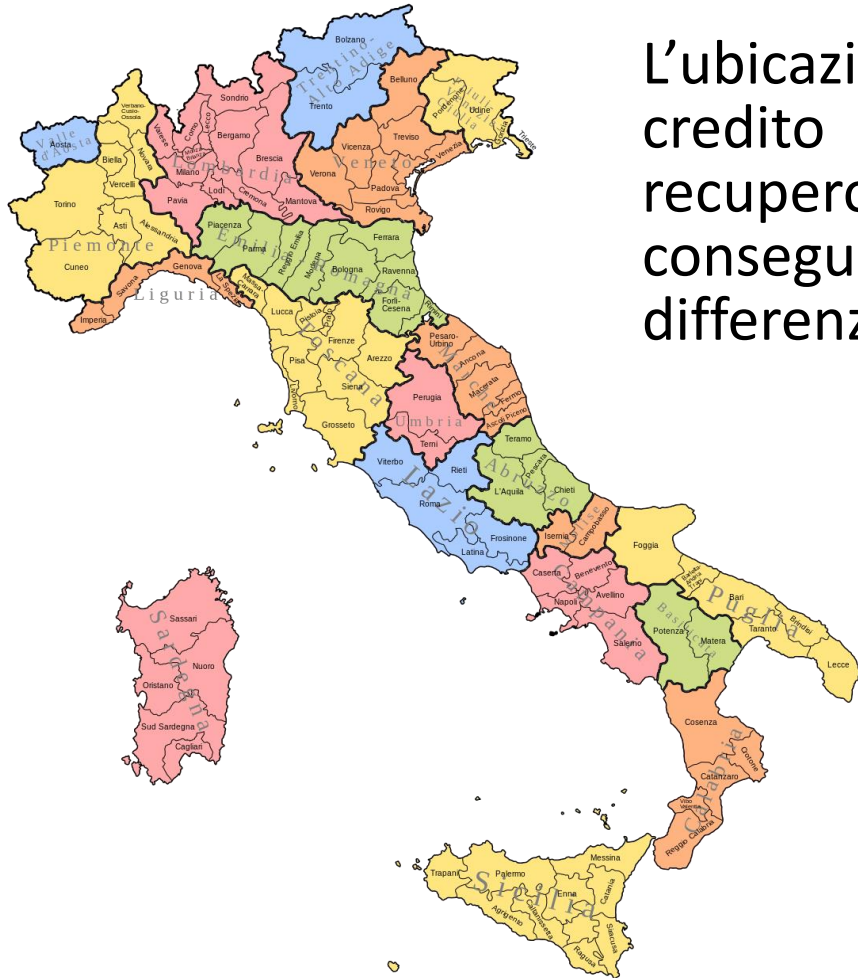
TERRENI: misurati con unità specifiche: ca=1mq – a=100mq – ha=10.000 mq (ES. 234a = 23400mq)



Comune di PORTO CESAREO (Codice: M263)					
Provincia di LECCE					
Foglio: 11 Particella: 3151					
I		DATI CLASSAMENTO			
Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	
			ha are ca		
-		INCOLT PROD 1	05 38		
Partita				23276	
DATI ANAGRAFICI					
MANDURIA il 03/03/1921					

Tributi erariali: Euro 0,90

LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA



L'ubicazione 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

SITUAZIONE MANUTENTIVA

Opportuno verificare l'effettiva situazione dell'immobile per accertarsi che nel tempo non sia stato oggetto di danneggiamenti o abbia subito modifiche sostanziali tali da ridurne il valore commerciale.





STATO OCCUPATIVO

Lo stato occupativo può condizionarne il valore dell'immobile e la commerciabilità.

LIBERO: Non necessariamente significa «sgombro» da persone potendo essere abitato dall'esecutato. Si definisce comunque libero perché non dovrebbero insorgere problemi per la liberazione dopo l'aggiudicazione.

OCCUPATO CON TITOLO: il contratto di locazione gravante sull'immobile è opponibile all'aggiudicatario purché risulti “dà atto con data certa anteriore al pignoramento” ovvero risulti regolarmente registrato in data precedente al pignoramento. I canoni mensili sono incamerati dalla procedura.

NB. al fine d'evitare atti fraudolenti in danno dei creditori del proprietario dell'immobile si prevede che non sono opponibili al creditore pignorante le locazioni (anche se regolarmente registrate) il cui canone è inferiore a 1/3 rispetto al giusto prezzo risultante dalle precedenti locazioni” oppure inferiore in modo abnorme rispetto ai canoni comunemente praticati per immobili simili al bene pignorato (CANONE VILE). La valutazione è fatta solitamente dal CTU.

STATO OCCUPATIVO

OCCUPATO SENZA TITOLO: Occupato da soggetti diversi dall'esecutato, a titolo gratuito oppure con un contratto successivo al pignoramento e pertanto non valido.



Lo stato di occupazione del bene può condizionarne l'appetibilità a livello commerciale e quindi le possibilità di vendita in asta.

Se regolarmente locato, importante accertare il versamento dei canoni affinché vengano incanalati sul conto della procedura.



LA DURATA DELLE PROCEDURE GIUDIZIARIE SENSIBILITA' AI TEMPI DI RECUPERO

- La valorizzazione di una posizione in sofferenza può essere profondamente diversa in funzione dei **tempi di recupero** sia in termini di valore contabile che di prezzo di mercato
- **La stessa può cambiare in modo rilevante in funzione della velocità con cui i diversi Tribunali riescono a smaltire le procedure**
- La riduzione anche solo di un anno dei tempi di recupero, da 4 a 3 anni, accrescerebbe il prezzo di 4.6 punti percentuali del GBV

Più lunghi sono i tempi di recupero => maggiore è il tasso di rendimento => minore il prezzo: motivo per cui i BP sono valorizzati nel breve periodo!

ESEMPIO

Tempo di recupero (anni)	Prezzo
1	36,3
2	29,8
3	24,4
4	19,8
5	16,1
6	12,9

Fonte: Rapporto sulla stabilità finanziaria 2016, Banca d'Italia

NPL IMMOBILIARI

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

NPL IMMOBILIARI

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

NPL IMMOBILIARI

DURATA DELLE PROCEDURE ESECUTIVE

Conoscere i tempi di durata media delle procedure per ogni Tribunale consente di poter calcolare i tempi di recupero nel modo più «oggettivo» possibile ed elaborare un BP uniforme.

La possibilità di giustificare il cash flow con **parametri statistici** e condivisibili costituisce inoltre una **base comune di parametri** tra cedente e cessionario per motivare la determinazione del prezzo.





LA PREVISIONE DI RECUPERO QUANTO E QUANDO CASH FLOW

PROCESSO DI REALIZZAZIONE
DI PREVISIONI FUTURE
BASATE SU DATI PASSATI E PRESENTI



Ogni previsione **deve** avere fondamenti «scientifici» ovvero motivata e giustificata con «calcoli matematici».

All'occhio di qualsiasi «lettore» devono essere **comprensibili e ricostruibili le logiche** che hanno condotto alla determinazione di un numero «preciso» ad una determinata data.

Le previsioni di recupero in termini di «flusso di cassa atteso» fondano la base determinante per il calcolo del «prezzo» di acquisto e vengono rappresentate nel **BUSINESS PLAN**

NPL IMMOBILIARI

**PRESENTAZIONE
ALMENO DI
DUE SCENARI**

BEST CASE

Previsione di recupero più
aggressiva

WORST CASE

Previsione di recupero più
conservativa

INDICANDO LE FONTI DI RCUPERO

- Vendita immobili ipotecati
- Recupero credito chirografario
- DPO (Days Payable Outstanding)
- Altro

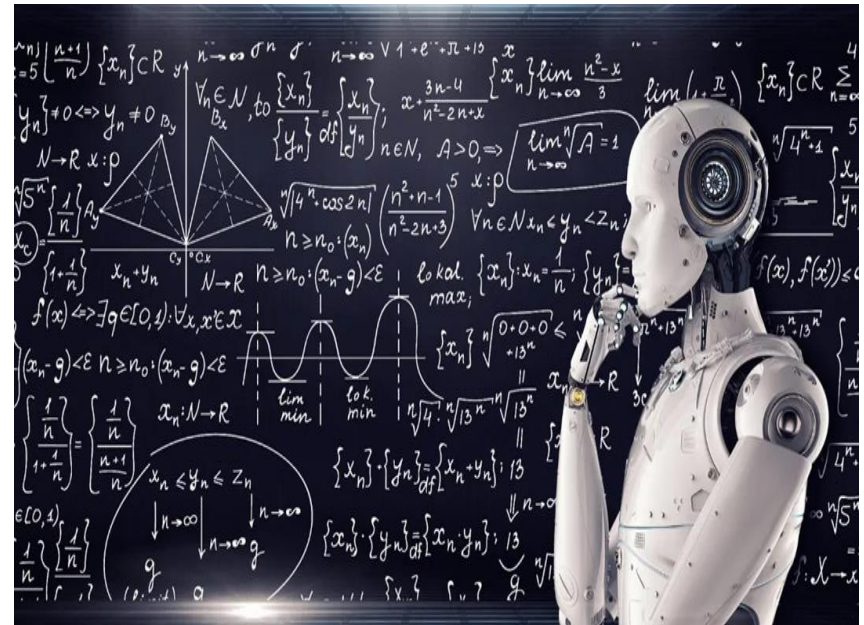
NPL IMMOBILIARI

METODI DI ELABORAZIONE DEL BUSINESS PLAN INTELLIGENZA «NATURALE» vs INTELLIGENZA «ARTIFICIALE»



BUSINESS PLAN MANUALE

Il cash flow viene calcolato dall'analista mediante computi aritmetici basati



BUSINESS PLAN AUTOMATICO

Il cash flow viene calcolato automaticamente da un software appositamente sviluppato che combina mediante algoritmi i dati raccolti

NPL IMMOBILIARI

BUSINESS PLAN MANUALE

Il recupero è correlato al valore di vendita del bene immobile a garanzia ed ai tempi necessari per la vendita

VALORI DI RIFERIMENTO

OMV Open Market Value

Si riferisce al valore del bene ove fosse venduto al mercato libero ovvero al di fuori di una procedura coattiva

JMV Judicial Market Value

Viene applicato uno sconto in base alle aspettative circa il valore dell'immobile al termine del processo di asta



NPL IMMOBILIARI

ASSUMPTION

In assenza di riferimenti specifici (es. valore di CTU del bene) solitamente si concordano criteri standard per l'elaborazione di un BP coerente e uniforme

Numero di aste e riduzione

Secured Auction Reduction				
Asset Type	Base Case	Best Case	Auction	Discount
COMMERCIAL	4	3	1	100%
HOTEL	3	2	2	75%
INDUSTRIAL	4	3	3	56%
LAND	5	4	4	42%
MIXED RESIDENTIAL	3	2	5	32%
OFFICE	3	2	6	24%
OTHER	3	2	7	18%
PARKING	5	4	8	13%
RESIDENTIAL	3	2	9	10%
RURAL	6	5	10	8%
WAREHOUSE	4	3	11	6%

ATTENZIONE: se sono già state celebrate delle aste ed è già stato raggiunto il numero di incanti indicato nello schema per quella tipologia di immobile, si ipotizzano una sola asta ulteriore al best case, e due aste ulteriori al base case.

NPL IMMOBILIARI



SPESE E COSTI

- ✓ spese di procedura
- ✓ spese legali
- ✓ costi di gestione

DIPENDONO DA

- ✓ tipo di procedura
- ✓ fase della procedura alla data di cutoff
- ✓ valore di aggiudicazione
- ✓ creditore procedente o intervenuto
- ✓ convenzioni del servicer con il proprio network legale



ASSUMPTIONS

Nell'impossibilità di quantificare con precisione le spese, possono essere fornite indicazioni per calcolarle.

ESEMPIO

PEI DA AVVIARE Applicazione di una % inversamente proporzionale al valore di aggiudicazione

PEI AVVIATA Abbattimento di una % proporzionale allo stato di avanzamento della procedura alla data di cutoff

PROCEDURA CONCORSUALE % fissa solitamente tra 10 e 20%



NPL IMMOBILIARI

CASE STUDY

Procedura Esecutiva in fase prodromica – Immobile Capiente

➤ **GBV** 70.000 €

1. Mutuo fondiario del 1.1.2010 n. 8000-2000 concesso per € 300.000

➤ **Ipoteca** volontaria 1° grado iscritta per € 600.000 il 2/1/2010 N 2000-20000 Milano 1
SEGUONO creditori ipotecari per complessivi € 200.000 (montante ipotecario)

➤ **IMMOBILE:** in Via Varallo 1, Milano, Appartamento di 100 mq, 4 piano, composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere e bagno.

➤ **OMV** 320.000,00 € - JV 190.000,00 €

➤ **ESECUZIONE IMMOBILIARE** TRIBUNALE DI MILANO - N.1/2021

➤ 26.2.2021 Deposito certificazione notarile

➤ 25.2.2022 sollecito al CTU, nominato a marzo 2021, per il deposito della perizia

VALORIZZAZIONE: 80% del GBV relativo al mutuo fondiario ($70.000 \times 80\% = 56.000$)

non avendo gli elementi per calcolare un 2855 cc, convenzionalmente di valorizza una %

SPIEGAZIONE

In assenza di CTU si assume «CTU = OMV»

Si ipotizza vendita i terza asta (timing standard) al valore del FJ di 196.000 €

1° asta OTT 2023 (32 mesi da deposito doc. notarile) - vendita OTT 2024 (6 mesi tra aste)

Incasso ex art 41 TUB 42.179,26 € FEBB 2025

Incasso somma residua 10.544,82 € OTT 2025

Spese calcolate nella misura del 10% pari a 19.600 €



NPL IMMOBILIARI

CASE STUDY

Procedura Esecutiva in fase avanzata – Immobile Incapiente

➤ **GBV** 170.000 €

1. Mutuo fondiario del 1.1.2010 n. 8000-2000 concesso per € 150.000

➤ **Ipoteca** volontaria 1° grado iscritta per € 300.000 il 2/1/2010 N 2000-20000 Milano 1

➤ **IMMOBILE:** in Via Varallo 1, ROMA, Appartamento di 40 mq, 1 piano, composto da soggiorno/cucina, camera e bagno.

➤ **OMV** 100.000,00 € - JV 50.000,00 €

➤ **ESECUZIONE IMMOBILIARE** TRIBUNALE DI ROMA - N.1/2021

➤ 26.10.2022 Depositata CTU € 100.000

➤ **VALORIZZAZIONE:** Recupero netto € 45.500

SPIEGAZIONE

Si ipotizza vendita i terza asta (timing standard) al valore del FJ di 50.000 €

1° asta OTT 2023 (12 mesi da deposito CTU) - vendita OTT 2024 (6 mesi tra aste)

Incasso ex art 41 TUB 40.000 € FEBB 2025

Incasso somma residua 10.000 € OTT 2025

Spese (calcolate nella misura del 9% del prezzo di aggiudicazione) pari a 4.500 €
(previste nel 18% ma con abbattimento del 50% in quanto alla data di cutoff la CTU era già stata depositata)

NPL IMMOBILIARI

VALORIZZAZIONE CREDITI SECURED BUSINESS PLAN AUTOMATICO



Software che mediante algoritmi di calcolo elaborano una previsione di recupero previo:

- inserimento delle **informazioni** - **ingredienti** - negli appositi campi
- definizione dei **parametri** - **dosi** -

L'inserimento non avviene direttamente nel file excel pertanto non si ha una visualizzazione «immediata» dei flussi di cassa

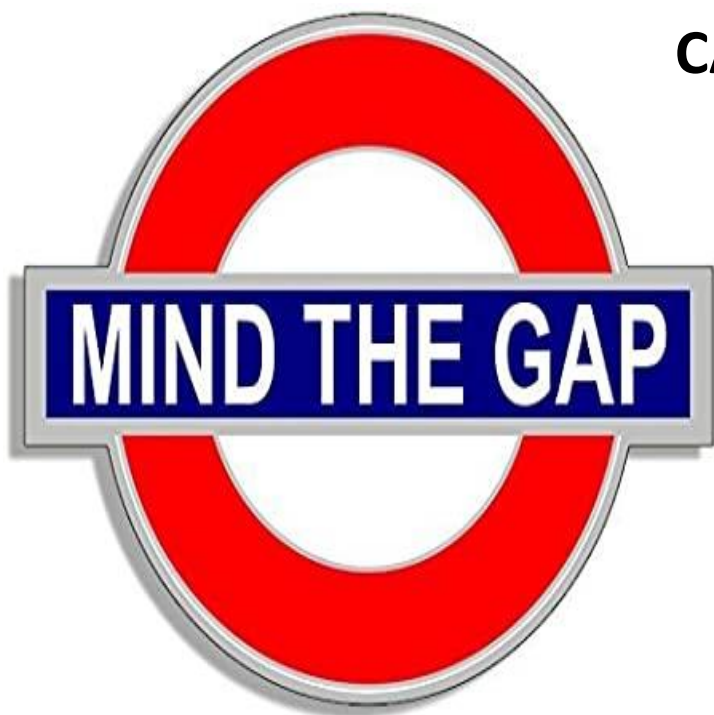
IMPORTANTE

conoscere bene il funzionamento del gestionale ed i principi che stanno alla base dei calcoli

NPL IMMOBILIARI

ESEMPIO DI PARAMETRI

Tribunale	NAME	Ad ogni tribunale è associato un timing standard (dati dell'osservatorio T6)
Modello spese	STANDARD	
Tipi spese	LEGALI, PROCEDURA	
Data elaborazione	GG/MM/AAAA 00:00	NECESSARIA PER FISSARE IL BP E ACCERTARE GLI SCOSTAMENTI
Inizio valorizzazione	GG/MM/AAAA	Data inizio del Business Plan - Solitamente data di CUT OFF
Tasso NPV	X %	Calcolato annualmente. Percentuale di attualizzazione dei flussi di cassa futuri
Mesi posticipo fase scaduta	X	Se l'aggiudicazione cade nel passato viene posta a «N» mesi nel futuro
Avvio atti	GG/MM/AAAA	Data di avvio della procedura. Se non avviata di utilizza una data nel futuro
Sconto escutibile	80,00%	Per abbattere il GBV laddove non ci sia un conteggio preciso
Anticipo 41	80,00%	% Anticipata in applicazione dell'articolo 41
Mesi anticipo 41	4	Mesi entro cui verrà erogato l'anticipo dell'articolo 41
Margine	X %	Margine di tolleranza tra JV e base asta per evitare abbattimento del 25% se i valori sono molto vicini
Rilancio	X %	Il sistema prevede un rilancio in % sulla base asta
Spese fallimento	X %	% Dell'aggiudicazione
Spese di gestione	X €	Importo di flat fee calcolata mensilmente per sofferenza
Coattivo calcolato	SI / NO	calcola da algoritmo il valore di JV partendo dall'omy



**CAUSA PRINCIPALE DEI MANCATI ACCORDI
TRA CEDENTE E CESSIONARIO STA NEL**

«BID-ASK SPREAD»

Differenziale tra

- il valore al quale le sofferenze sono iscritte nei bilanci delle banche
- valore che gli operatori di mercato specializzati sarebbero disposti a offrire per acquistarle

MOTIVI PRINCIPALI

Diversi criteri di valutazione impiegati dalle banche a fini di bilancio rispetto a quelli utilizzati dagli investitori per la determinazione dei prezzi.

La differenza è proporzionale alla lunghezza dei tempi di recupero (giudiziali o stragiudiziali).

NPL IMMOBILIARI

BID ASK SPREAD

Sono due fattori principali che spiegano le differenze tra il valore di iscrizione in bilancio degli NPL e il loro prezzo di mercato:

1. Tassi di sconto

Il tasso di rendimento utilizzato dagli investitori per scontare i flussi di cassa è superiore rispetto a quello utilizzato dalle banche ai fini della redazione del bilancio

2. Costi indiretti

I flussi di cassa attesi sono ridotti della componente legata ai costi indiretti sostenuti per l'attività di recupero

NPL IMMOBILIARI

FATTORI ESSEZIALI PER CALCOLARE IL PREZZO DI ACQUISTO

1. Recovery Rate → cash flow attesi dalle attività di recupero
2. Time to Recovery → tempistica attesa di recupero
3. Internal Rate of Return (IRR) → tasso di attualizzazione dei cash flow

A parità dei primi due fattori

MINORE È L'IRR UTILIZZATO DALL'INVESTITORE MINORE È IL PRICE GAP TRA NET BOOK VALUE e PURCHASE PRICE

Un elevato IRR è dovuto:

- alla struttura del passivo delle società investitrici, rappresentata esclusivamente, o quasi, da capitale di rischio
- a parità di valutazione dei flussi di cassa attesi, gli investitori sono avversi al rischio e richiedono un premio tanto più ampio quanto maggiore è la dispersione dei recuperi possibili attorno al valore medio
- Calcola le commissioni di performance applicate dai gestori

**Maggiore la
volatilità dei
recuperi**

**Maggiore è il
rischio di perdita
per gli investitori**

**Maggiore il tasso
di rendimento
atteso**

**Minore il prezzo
offerto**

NPL IMMOBILIARI

CALCOLO DEL NBV E DETERMINAZIONE DEL PREZZO

Definita la previsione di recupero gli investitori:

- **deducono i costi indiretti di gestione** (oneri amministrativi e commissioni da corrispondere al servicer prescelto) che dovranno sostenere durante gli anni necessari al recupero dei flussi di cassa
- stabiliscono un tasso di rendimento (**IRR - internal rate of return**) solitamente più elevato del tasso di attualizzazione usato dalle banche ai fini contabili.

Tale rendimento viene usato per scontare i flussi di cassa attesi ovvero come **tasso di sconto** per tenere conto del **valore temporale del denaro**. Pertanto, nel calcolare il valore attuale del reddito futuro, i flussi di cassa che saranno guadagnati devono essere ridotti per tenere conto del ritardo.

(il tasso utilizzato dalle banche per scontare i flussi di cassa consiste nel tasso di rendimento effettivo previsto contrattualmente)

$$NBV = \sum_{t=1}^N \frac{FC'_t}{(1+r)^t}$$

The diagram illustrates the components of the Net Present Value (NBV) formula:

- Nuovo tempo di incasso** (New time of cash flow) points to the upper limit N of the summation.
- Scadenze temporali** (Temporal maturities) points to the lower limit $t=1$ of the summation.
- Nuovo flusso di cassa** (New cash flow) points to the numerator FC'_t .
- IRR** (Internal Rate of Return) points to the discount rate r in the denominator.

NPL IMMOBILIARI

Tavola 2 - Metodi di valorizzazione delle sofferenze: principali differenze tra banche e investitori

Valorizzazione delle sofferenze		Banca	Banca con costi indiretti	Investitore IRR 15%	Investitore IRR 25%
Ipotesi		(1)	(2)	(3)	(4)
Valore Lordo della Sofferenza (GBV)	(a)	100	100	100	100
Valore atteso degli incassi a scadenza (per realizzo garanzia e altro)	(b)	47	47	47	47
Tempo residuo sino alla riscossione del flusso di cassa (anni)	(c)	4	4	4	4
Costo medio ponderato del passivo (IRR dell'investitore)	(d)	non rilevante	non rilevante	15%	25%
Costi indiretti	(e)	0%	6%	6%	6%
Tasso medio di sconto del flusso di cassa	(i)	4%	4%	15%	25%
Risultati					
Flusso di cassa scontato	$(j=b/(1+i)^c)$	40,2	40,2	26,9	19,3
Costi indiretti	$(k=e*b)$	0	2,8	2,8	2,8
Valore contabile (NBV per la banca); prezzo (per l'investitore)	$(l=j-k)$	40,2	37,4	24,1	16,4
Perdita attesa sulla posizione (tasso di copertura)	$(m=a-l)$	59,8	62,6	-	-

Perdita per la banca **16,1**

23,8

PREZZI DEI CREDITI DETERIORATI NEL 2022

Al fine di avere indicazioni sui prezzi di cessione delle sofferenze, dal 2016 la Banca d'Italia ha avviato una rilevazione presso un campione rappresentativo di banche.

All'ultima rilevazione hanno partecipato banche cui fa capo **l'88% dei crediti deteriorati lordi** del sistema bancario italiano a fine 2021.

Nel 2022 il prezzo medio delle sofferenze cedute è stato pari al **21,4% dell'esposizione lorda di bilancio al momento della cessione**

lievemente superiore rispetto a quello registrato nel **2021 pari al 20,1%**
inferiore alla media osservata nel triennio precedente pari al **23%**

AUMENTO DI PREZZO

- per le posizioni assistite da garanzia reale dal 29% al 32%
- per le posizioni non assistite da garanzia reale dall'11% al 12%



NPL IMMOBILIARI

Tav. A – Prezzi delle sofferenze cedute per tipologia di garanzia
(valori percentuali)

Anno	TOTALE	Esposizioni assistite da garanzie reali	Esposizioni non assistite da garanzie reali
2016	14,9	30,5	9,1
2017	16,5(*)	26,2(*)	9,9(*)
2018	23,1	33,8	10,0
2019	23,3	31,2	11,8
2020	23,5	35,2	10,4
2021	20,1	29,1	11,2
2022	21,4	31,5	12,0

Grazie per l'attenzione