

NPL IMMOBILIARI

LA GESTIONE

Approfondimento delle tecniche per massimizzare il recupero dei crediti deteriorati garantiti da ipoteca

- 1. LA SCELTA DELLA STRATEGIA: GIUDIZIALE O STRAGIUDIZIALE**
- 2. ESECUZIONI IMMOBILIARI**
- 3. LA VENDITA DIRETTA**
- 4. IL SALDO E STRALCIO**
- 5. LE PROCEDURE CONCORDSUALI**
- 6. LA VIVACIZZAZIONE DELLE ASTE**
- 7. LE CARTOLARIZZAZIONI IMMOBILIARI**

OBIETTIVO

La strategia è funzionale all'obiettivo dell'acquirente nel rispetto delle previsioni elaborate in fase di acquisto:

Interesse specifico per l'immobile oggetto di garanzia.
Solitamente avviene con gli acquisti single name

Interesse a recuperare il credito.
Solitamente in occasione di acquisti di portafogli numerosi



NPL IMMOBILIARI

OBIETTIVO

RECUPERARE CREDITO + RENDIMENTO ATTESO

- **Monitorando** il Cash Flow in rapporto alle previsioni del business plan formulato con l'acquisizione
- **Intervenendo** con una gestione **pro-attiva** per **rispettare** il business plan o possibilmente **migliorarlo**

COME

GESTIONE PROATTIVA

- Contattare i debitori
- Contattare gli incaricati nelle procedure
- Vivacizzare le aste

TEMPESTIVITA'

Aggiornamenti costanti e puntuali al fine di garantire un intervento tempestivo



NPL IMMOBILIARI

LE RETTIFICHE AL BUSINESS PLAN

Qualsiasi modifica alla strategia o alla previsione di recupero che impatta sul business plan deve essere opportunamente ponderata per evitare l'effetto «elastico» del cash flow

L'acquisto di NPL viene effettuato in seguito ad una DD e all'elaborazione di un BP in base al quale viene determinato il prezzo di acquisto sulla base di

ASPETTATIVE DI INCASSO

Ogni modifica rispetto al BP iniziale deve essere **MOTIVATA** e **GIUSTIFICATA** sulla base di eventi oggettivi, in particolare nel caso di:

- Crediti cartolarizzati su cui gli investitori fanno affidamento per il rimborso dei titoli
- Crediti garantiti da GACS ovvero dallo Stato



NPL IMMOBILIARI



LA SCELTA DELLA STRATEGIA

MAGGIORE È LO STATO DI
AVANZAMENTO DELLA
FASE DI RECUPERO

MINORE È IL MARGINE DI
DISCREZIONALITÀ NELLA
SCELTA DELLA STRATEGIA



- **ATTI NON AVVIATI:** Trattandosi di NPL il contratto dovrebbe essere già stato risolto con trasmissione della lettera di risoluzione = accertare l'avvenuto invio della raccomandata al fine di escludere la prescrizione del credito
- **ACCORDI IN ESSERE:** Devono mantenuti dal cessionario
- **ATTI AVVIATI:** Identificare l'«effettivo» stato di avanzamento

SVANTAGGI

- ✓ minore discrezionalità
- ✓ rischio interventi tardivi
- ✓ errori pregressi
- ✓ riparti già effettuati
- ✓ minori possibilità di transare
- ✓ rischio estinzione

VANTAGGI

- ✓ spese da sostenere ridotte
- ✓ tempi più brevi per il realizzo
- ✓ minore rischio opposizioni
- ✓ recupero del Cash in Court

NPL IMMOBILIARI



EXIT STRAGIUDIZIALE

Tendenzialmente preferibile
ma non sempre in quanto subordinata
alle previsioni del BP acquisitivo

VANTAGGI

CREDITORE risparmio in termini di tempo e denaro

DEBITORE possibilità di riscattarsi

SISTEMA GIUDIZIARIO evita il collasso

ECONOMIA si evitano fallimenti, si rimette in circolazione denaro

A QUANTO CHIUDO?

Il business plan acquisitivo costituisce il parametro di riferimento
pertanto l'obiettivo è:

- Aumentare la somma attesa
- Anticipare il cash flow
- Ridurre i costi

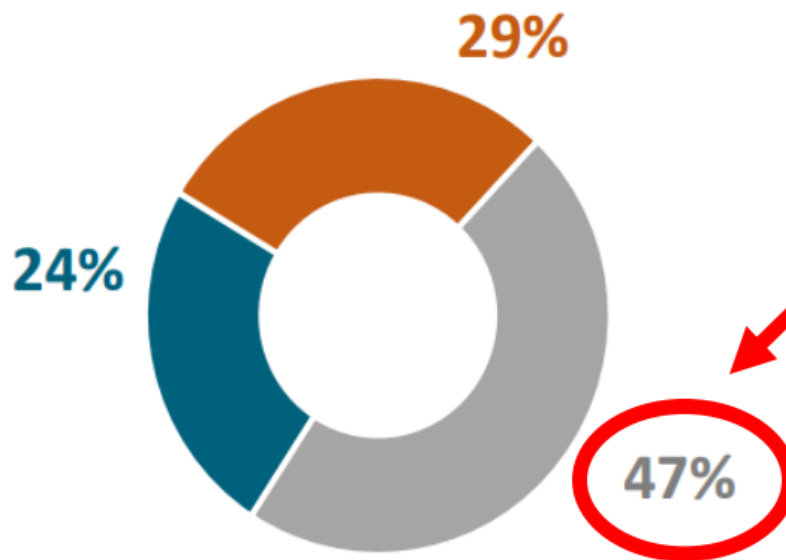


NPL IMMOBILIARI

CONFRONTO CON LA DURATA DELLE PROCEDURE

2022					
Media Avvio Atti		Media Vendita		Media Distribuzione	
In giorni	In anni	In giorni	In anni	In giorni	In anni
443	1,2	516	1,4	855	2,3

CONSIDERATI I TEMPI NECESSARI PER ARRIVARE ALL'INCASSO NE CONSEGUE IL VANTAGGIO DI UNA SOLUZIONE STRAGIUDIZIALE



■ Media Avvio Atti ■ Media Vendita ■ Media Distribuzione

TAVOLO di STUDIO
sulle ESECUZIONI ITALIANE

FASE CON
MAGGIORE
DURATA MEDIA

NPL IMMOBILIARI

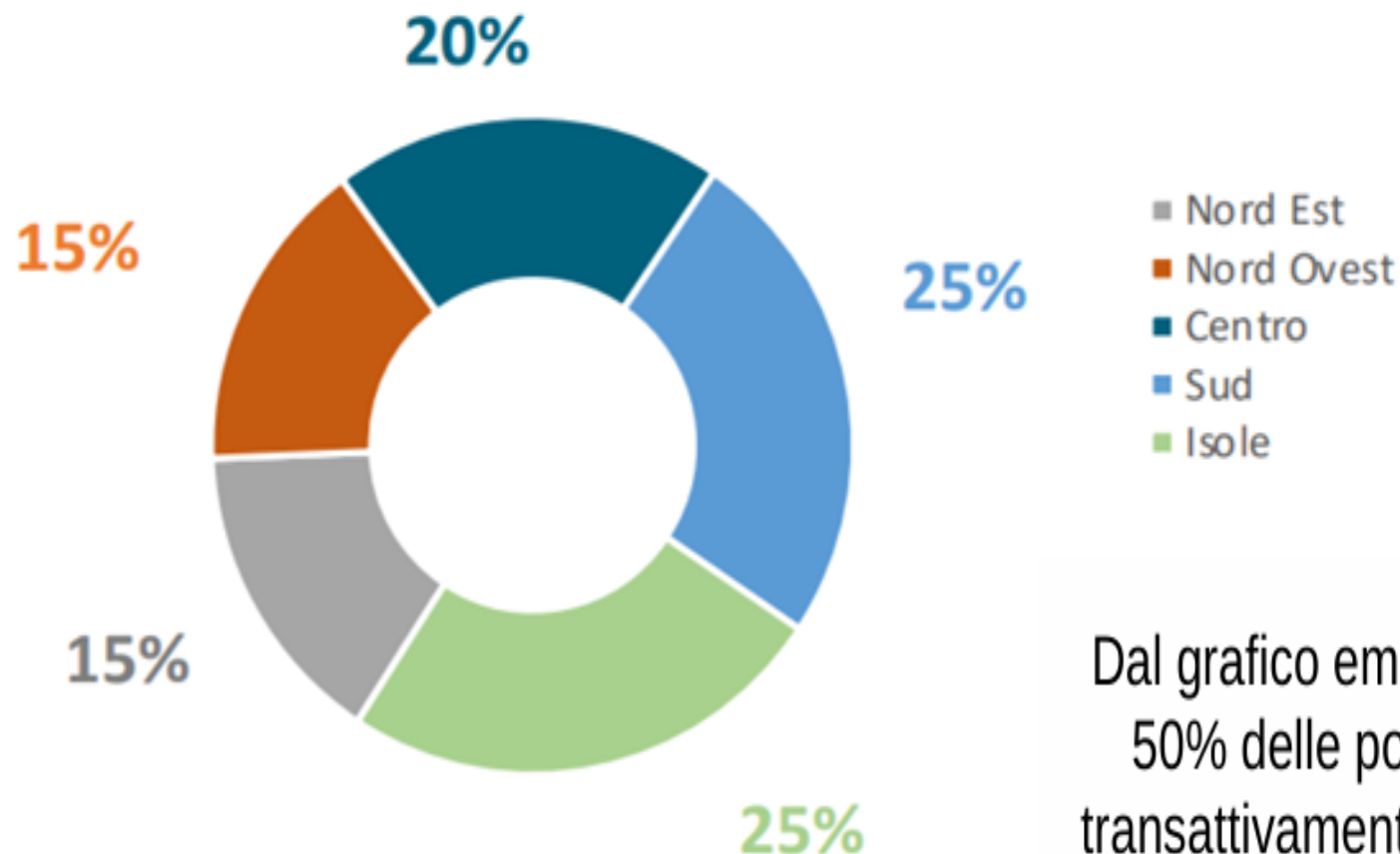
PROCEDURE DEFINITE TRANSATTIVAMENTE

DURATA MEDIA	2022			2021		
	# Fascicoli	In giorni	In anni	# Fascicoli	In giorni	In anni
Definite	49.615	1.815	4,97	44.652	1.713	4,69
Chiuse transattivamente	17.224	1.375	3,77	16.239	1.297	3,55
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

Se si considerano solo le procedure risolte transattivamente si nota che la durata media è più corta di oltre un anno mentre se si considerano le sole **chiuse con aggiudicazione** la durata media è più lunga di quasi 2 anni rispetto alla media generale, passando a **6,31**.

NPL IMMOBILIARI

PROCEDURE DEFINITE TRANSATTIVAMENTE



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

NPL IMMOBILIARI



EXIT GIUDIZIALE



ESECUZIONI IMMOBILIARI

si concentrano sulla realizzazione forzata di
un diritto

su un immobile per soddisfare un debito

PROCEDURA INDIVIDUALE

Su impulso di un creditore

Per far valere un proprio diritto

Solo eventuali altri creditori ipotecari
vengono informati

Riguarda solo il bene pignorato

Obiettivo = la liquidazione del bene

PROCEDURE CONCORSUALI / CCII

riguardano l'insolvenza di un
debitore e il processo di
ristrutturazione o liquidazione dei
suoi beni per pagare i creditori in
modo equo

PROCEDURA «COLLETTIVA»

Su impulso di creditori o debitore
stesso

Tutti i creditori vengono informati

Coinvolge tutti i beni del debitore

Obiettivo = il soddisfacimento dei
creditori nella modalità più efficace

NPL IMMOBILIARI



COESISTENZA DI DIVERSI REGIMI NORMATIVI

ESECUZIONI IMMOBILIARI



Codice di procedura civile PRE e POST **RIFORMA CARTABIA** d.lgs. 149/2022
Le nuove disposizioni si applicano ai procedimenti esecutivi iniziati con
pignoramento dal 1.3.2023

PROCEDURE CONCURSUALI

LEGGE FALLIMENTARE Regio Decreto 1942 n. 267

NUOVO CODICE DELLA CRISI D'IMPRESA E DELL'INSOLVENZA D lgs 14/2019

Dal 15.7.2022 è entrato in vigore il Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza

- **Istanze sino al 14.7.2022** = Legge fallimentare anche se aperte nel 2023
- **Istanze dal 15.7.2022** = Nuovo Codice della crisi

NPL IMMOBILIARI

ESECUZIONI IMMOBILIARI o PROCEDURE CONCORDSUALI NON SEMPRE E' POSSIBIE SCEGLIERE



- SOGGETTI «NON FALLIBILI»
- PROCEDURA CONCORDSUALE AVVIATA DA ALTRI (salvo eccezioni)
- SITUAZIONI «SPACIALI» (Zone colpite da catastrofi...)
- PROVVEDIMENTI CAUTELARI (sequestro preventivo)
- APPLICAZIONE DI MISURE PREVENTIVE EX CCII

SE POSSIBILE, COSA SCEGLIERE?



- Generalmente la scelta ricade su una procedura esecutiva in quanto **più semplice da avviare** e con **tempi più brevi**
- Nel corso della procedura è percorribile la via del «saldo e stralcio»
- Ha conseguenze meno invasive sul debitore

TUTTAVIA

il creditore procedente deve anticipare le **spese**

NPL IMMOBILIARI

IL CALCOLO DELLE SPESE

Ipotizzando un'esecuzione immobiliare avviata per un credito di euro 200.000,00, con aggiudicazione al secondo tentativo al prezzo di euro 160.000,00 e con lotto unico, si possono preventivare i seguenti costi:

SPESE VIVE

Attività	Importo medio
Notifica Precetto	30,00
Pignoramento – costo notifica	50,00
Iscrizione a ruolo (contributo unificato + diritti di Segreteria)	305,00
Bolli per copia conforme “uso trascrizione”	32,00
Trascrizione pignoramento (Imposte)	300,00
Pubblicità gestore asta telematica – primo tentativo	128,10
Contributo PVP – primo tentativo	101,00
Pubblicità su quotidiano - primo tentativo	500,00
Pubblicità gestore asta telematica – secondo tentativo	128,10
Contributo PVP – secondo tentativo	101,00
Pubblicità su quotidiano - secondo tentativo	500,00
Totale Spese vive	2.175,20

NPL IMMOBILIARI

COMPENSI PROFESSIONALI

Attività	Importo medio
Compenso Notaio per trascrizione + relazione notarile sostitutiva	800,00
Compenso CTU (cfr. DM 182/2002)	2.500,00
Compenso Custode giudiziario (cfr. tabelle DM 80/2009)	2.300,00
Compenso professionista delegato (cfr. tabelle DM 227/2015)	5.500,00
Compenso del legale del creditore (precetto + PEI, cfr. DM 147/2022)	2.840,00
Totale Compensi	13.940,00

Totale Generale (Spese vive + Compensi)	16.115,20
--	------------------

Il totale generale così calcolato andrà aumentato degli accessori di legge dovuti sui compensi (es. IVA, CPA, spese generali, ecc...), con un costo medio totale che arriva a sfiorare gli € 18.000,00.

LE SPESE AUMENTANO IN CASO DI GIUDIZIO CIVILE



RIFORMA DELLA GIUSTIZIA CIVILE LE NOVITÀ IN TEMA DI ESECUZIONI

Legge 26 novembre 2021, n. 206

- **FORMULA ESECUTIVA:** i titoli per l'esecuzione forzata possono essere prodotti in copia, semplicemente attestandone la conformità all'originale, senza formula esecutiva;
- **ART. 492 BIS C.P.C:** se è formulata istanza ai sensi dell'art 492 bis a procedere alla ricerca telematica dei beni da pignorare, **il termine entro cui il precetto cessa di avere efficacia resta sospeso**, riprendendo a decorrere dalla conclusione delle ricerche;
- **DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE:** significativa **riduzione del termine per il deposito** della documentazione ipocatastale ricondotto a quello di deposito dell'istanza di vendita, con possibilità di una sola proroga per giusti motivi, ridotta da 60 a 45 gg;
- **RUOLO DEL CUSTODE:** **chiamato a collaborare** con l'esperto **al controllo della documentazione ipocatastale** e nominato dal giudice in sostituzione del debitore nella custodia del bene entro 15 gg dal deposito della documentazione stessa, salvo la custodia non risulti priva di utilità;
- **POTENZIAMENTO DELLE OPERAZIONI DI DELEGA:** **estesa anche a fasi della procedura finora appannaggio del giudice dell'esecuzione, tra cui quella distributiva**; ha durata annuale ed è rinnovabile dal giudice; per tutta la durata dell'incarico il professionista è tenuto a svolgere **almeno 3 esperimenti di vendita**, relazionando tempestivamente il G.E. sul relativo esito.

NEW

NPL IMMOBILIARI

- **LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE:** demandata al custode su ordine del GE:
 - immobile non abitato dall'esecutato e/o suo nucleo familiare o occupato da un soggetto privo di titolo: liberazione avviene, al più tardi, al momento di pronuncia dell'ordinanza di vendita o di delega al compimento delle relative operazioni;
 - immobile abitato dall'esecutato e familiari conviventi: la liberazione è ordinata dal giudice quando pronuncia il decreto di trasferimento;
- **RAFFORZAMENTO POTERI DI VIGILANZA DEL GIUDICE:** sull'esecuzione delle attività delegate e sul rispetto delle scadenze temporali del professionista; il giudice ha l'obbligo di provvedere alla sua immediata sostituzione in caso di mancato o tardivo adempimento;
- **"VENDITA DIRETTA" DA PARTE DEL DEBITORE:** seppur una sola volta, a pena di inammissibilità, può fare istanza per essere autorizzato a vendere direttamente l'immobile, purchè ad un prezzo non inferiore a quello base. All'istanza dev'esser allegata offerta di acquisto irrevocabile per 120 giorni e prestata cauzione non inferiore ad un decimo del prezzo proposto, a garanzia della serietà dell'offerta formulata;
- **BANCA DATI PER LE ASTE GIUDIZIARIE:** prevista l'istituzione, presso il Ministero della Giustizia, di una banca dati per le aste giudiziali, contenente relazioni di stima, dati identificativi degli offerenti e conto bancario o postale usato per versare la cauzione e prezzo di aggiudicazione. Se richiesti, i dati degli offerenti, del conto e dei relativi intestatari devono essere messi a disposizione dell'autorità giudiziaria, civile e penale.

LA VENDITA DIRETTA



- **CHI:** il debitore
 - **A CHI:** giudice
 - **COSA:** richiesta di disporre la vendita diretta dell'immobile
 - **COME:** istanza + offerta di acquisto irrevocabile per 120 gg + cauzione di almeno 1/10 del prezzo proposto
 - **QUANDO:** fino a 10 giorni prima dell'udienza per l'autorizzazione della vendita
 - **QUANTO:** prezzo non inferiore al prezzo base indicato nella relazione di stima
-
- L'istanza può essere formulata per **una sola volta** a pena di inammissibilità
 - Nulla si specifica a proposito delle modalità di versamento della cauzione, ma è evidente che potranno dirsi validamente prestate solo **le cauzioni che assicurino con certezza la messa a disposizione della provvista**, sicché ad esempio andrà dichiarata inammissibile una cauzione versata con assegno bancario o con pagamento non eseguito in favore della procedura esecutiva.
 - Istanza e l'offerta vanno **notificate**, a cura dell'offerente o del debitore, **almeno 5 giorni prima dell'udienza per l'autorizzazione della vendita**, al creditore procedente, ai creditori intervenuti ed ai creditori iscritti, anche se non intervenuti.

MODALITA' DELLA VENDITA DIRETTA

IL GIUDICE



- verifica l'ammissibilità dell'istanza (in primis che il prezzo offerto sia almeno uguale al valore indicato dall'art. 568). Se è inferiore, il GE fisserà un termine di 10 giorni per integrare l'offerta e la cauzione
- se non ci sono «opposizioni» aggiudica l'immobile all'offerente, stabilendo i termini e le modalità di pagamento del prezzo
- se l'istanza è inammissibile o il prezzo non è stato versato nei termini, il giudice dispone la vendita secondo il regime generale

L'OPPOSIZIONE DEI CREDITORI E LA GARA

Alla vendita diretta possono opporsi i creditori “entro l’udienza per la fissazione della vendita”. Opposizione intesa in senso «atecnico», come mancato accordo. E’ sufficiente uno dei creditori perchè il giudice pronunci avii un vero e proprio subprocedimento liquidatorio:

- fissa un termine < **45** giorni per **la pubblicità**, in cui dovrà essere dato conto dell’offerta pervenuta e del suo contenuto
- fissa un termine di **90 giorni** per la formulazione di ulteriori offerte di acquisto ad un **prezzo non inferiore a quello dell’offerta già presentata**, garantite da cauzione in misura non inferiore a 1/10;
- convoca debitore, i comproprietari, il creditore procedente, i creditori intervenuti, i creditori iscritti e gli offerenti a **un’udienza per la deliberazione sull’offerta** e, in caso di pluralità di offerte, **per la gara** tra gli offerenti, che potrà svolgersi con modalità telematiche



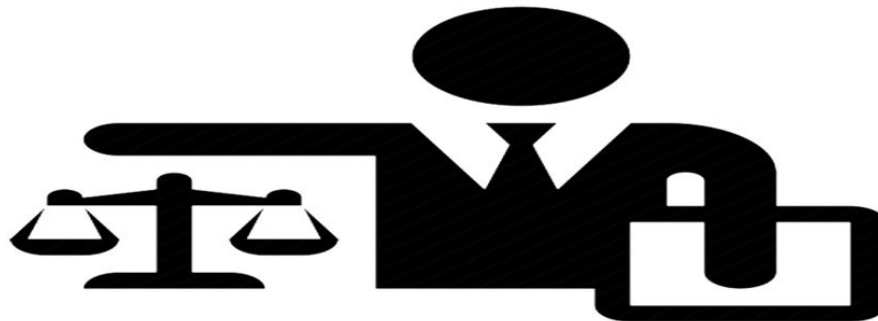
E' NECESSARIA L'ASSISTENZA DELL'AVVOCATO

Non esplicitamente normato

L'istanza di vendita diretta non differisce dall'istanza di vendita deposita il creditore procedente ex art. 497 c.p.c.; non vi sarebbero ragioni per giustificare un diverso trattamento dell'una rispetto all'altra.

E' un vero e proprio atto processuale, poiché:

- è compiuto da una delle parti del processo
- va depositato nel fascicolo (telematico)
- è finalizzato ad ottenere dal giudice un provvedimento di aggiudicazione o di vendita
- deve essere notificato ad altri soggetti

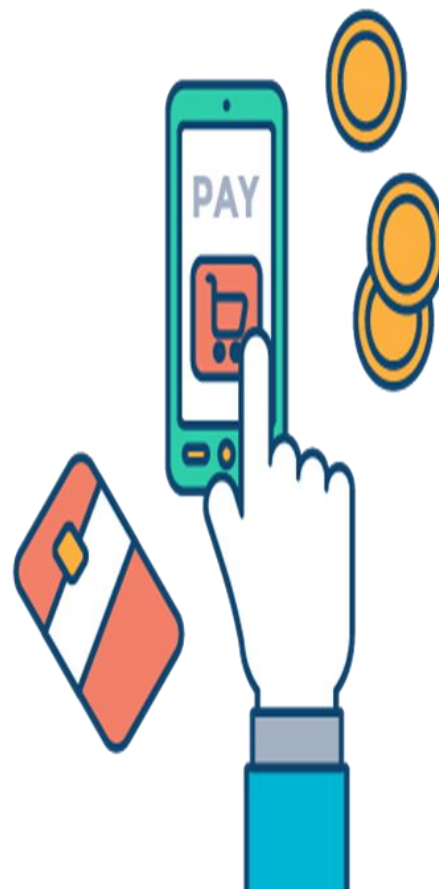


VERSAMENTO DEL PREZZO

«Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231»

Vengono estesi all'aggiudicatario gli obblighi di adeguata verifica della clientela quali, ad esempio, tutti quegli obblighi funzionali ad identificare il cliente ovvero il titolare effettivo della procedura, accertare l'eventuale esistenza e legittimità del potere di rappresentanza in capo al soggetto agente, ottenere informazioni sullo scopo e sulla natura della prestazione.

Prevenire il compimento di operazioni illecite, le quali possano oltretutto trovare la loro fonte in operazioni compiute nell'ambito di una vendita giudiziaria.



NPL IMMOBILIARI

LA VENDITA DIRETTA - TIMELIFE

LA VENDITA DIRETTA - TIMELIFE							
30 GG PRIMA	10 GG PRIMA	5 GG PRIMA	UDIENZA DI COMPARIZIONE PARTI				
NOTIFICA CTU	ISTANZA DI VENDITA	NOTIFICA ISTANZA DI VENDITA					
			PREZZO > = CTU NESSUNA OPPOSIZIONE ISTANZA AMMISSIBILE	AGGIUDICAZIONE			ENTRO 90 GG (O TERMINE INFERIORE) SALDO PREZZO
			PREZZO < CTU	10 GG PER INTEGRARE OFFERTA E CAUZIONE	SI INTEGRAZIONE	ENTRO 5 GG DISPONE AGGIUDICAZIONE	ENTRO 90 GG (O TERMINE INFERIORE) SALDO PREZZO
					NO INTEGRAZIONE	ENTRO 5 GG DISPONE L'INAMMISSIBILITA'	SE CI SONO PIU' OFFERTE => GARA
			OPPOSIZIONE DEI CREDITORI	45 GG PER PUBBLICITA' DELL'ASTA	90 GG PER ULTERIORI OFFERTE	15 GG UDIENZA PER DELIBERARE SULL'OFFERTA	



ISTANZA DI ASSEGNAZIONE

Permette ai creditori di chiedere l'assegnazione del bene invece della vendita
ART 505

- **Dopo 10 gg ma non oltre 90 dal pignoramento** Il creditore pignorante può chiedere **l'assegnazione soddisfattiva o in solutum** = gli viene assegnato il bene senza il pagamento di alcun prezzo a soddisfazione del proprio credito
- Se il valore del bene assegnato supera il credito dell'assegnatario, questo dovrà versare una somma pari alla differenza = **assegnazione mista**
- Nell'ipotesi in cui intervengano altri creditori, ai fini dell'assegnazione è richiesto anche il loro consenso espresso
- L'assegnazione può essere fatta soltanto per un valore non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto a prelazione anteriore a quello dell'offerente = **assegnazione vendita**
- Se il valore eccede quello indicato nel comma precedente, sull'eccedenza concorrono l'offerente e gli altri creditori, osservate le cause di prelazione che li assistono

ISTANZA DI ASSEGNAZIONE

Permette ai creditori di chiedere l'assegnazione non prima che sia tentata, con esito negativo, la vendita

ART 588

- Ogni creditore, nel termine di 10 giorni **prima della data dell'udienza fissata per la vendita**, può presentare istanza di assegnazione, per sé o a favore di un terzo per il caso in cui la vendita non abbia luogo

Secondo parte della dottrina sono legittimati soltanto i creditori dotati di potere di impulso processuale (ovvero muniti di titolo esecutivo), mentre secondo altri l'istanza può provenire da qualunque creditore che abbia diritto a partecipare alla distribuzione.

- L'istanza di assegnazione deve contenere l'**offerta di pagamento** di una somma non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto a prelazione anteriore a quello dell'offerente e al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.
- **Se non sono intervenuti altri creditori**, il procedente può presentare offerta di pagamento di una somma pari alla differenza fra il suo credito in linea capitale e il prezzo che intende offrire, oltre le spese.

EFFETTI DELL'ISTANZA DI ASSEGNAZIONE

l'assegnazione può produrre effetti distinti a seconda del fatto che si tratti di:

ASSEGNAZIONE Satisfattiva: il bene immobile è assegnato al creditore o ai creditori in luogo della distribuzione della somma ricavata dalla vendita

ASSEGNAZIONE-VENDITA: uno o più creditori ottengono l'attribuzione del bene dietro versamento di una somma di denaro a favore della massa, che dovrà essere distribuita

ASSEGNAZIONE MISTA si verifica quando il bene assegnato ha un valore superiore al credito dell'assegnatario, questo deve versare la differenza tra il valore del bene ed il proprio credito



ASSEGNAZIONE A FAVORE DI UN TERZO

Il creditore che è rimasto **assegnatario a favore di un terzo** deve dichiarare in cancelleria, nei 5 giorni dalla pronuncia in udienza del provvedimento di assegnazione ovvero dalla comunicazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare.

In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore.

In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione a norma sono esclusivamente a carico del creditore.



NPL IMMOBILIARI

EXIT STRAGIUDIZIALE IL SALDO E STRALCIO

Accordo tra creditore e debitore con il quale il secondo può **estinguere definitivamente e in modo bonario** un debito, pagando una somma inferiore a quella dovuta.

- **«saldo»** = pagamento del debito
- **«stralcio»** = cancellazione di parte del debito

È una **concessione** che creditore fa nei confronti del debitore: **non è un diritto** di quest'ultimo =
il **risultato di una trattativa**

PRESUPPONE UNA SITUAZIONE DI «DISACCORDO»

Il creditore accetta di ricevere una somma di denaro inferiore perché:

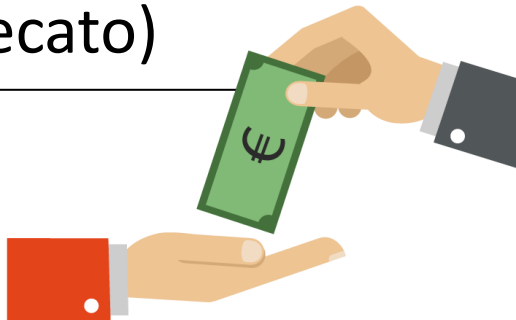
CERTA e in TEMPI BREVI



NPL IMMOBILIARI

SALDO E STRALCIO «SEMPLICE»

Debitore non riesce ad onorare per intero il proprio debito, sia esso ipotecario o chirografario, e pertanto chiede di poterlo **estinguere parzialmente**. (In caso di credito ipotecario lo fa senza servirsi dell'immobile ipotecato)



SALDO E STRALCIO «IMMOBILIARE»

Debitore non riesce ad onorare per intero il proprio debito ipotecario e pertanto chiede di poterlo **estinguere parzialmente** con quanto ricavato dalla **vendita dell'immobile stesso**



NPL IMMOBILIARI

SOGGETTI COINVOLTI E VANTAGGI

CREDITORE

- evita il pignoramento, che prevede costi da anticipare e tempi molto lunghi
- evita la vendita all'asta con la conseguente decurtazione del valore
- permette di recuperare la somma di denaro in tempi brevi e certi

DEBITORE

- evita la vendita all'asta, che non sempre consente di ricavare una somma sufficiente a saldare il debito
- evita l'iscrizione al CRIF (Centro Rischi Finanziari)
- estingue **definitivamente** il debito

ACQUIRENTE

- ottiene l'immobile senza dover competere con altri potenziali compratori
- acquista a prezzo scontato rispetto al valore di mercato, senza spese aggiuntive
- entra subito in possesso dell'immobile



**È RICHIESTA MASSIMA VOLONTÀ, CAPACITÀ E SPIRITO DI
COLLABORAZIONE DA PARTE DI TUTTI I SOGGETTI COINVOLTI**

NPL IMMOBILIARI

Ogni situazione è diversa e non è possibile stabilire una regola

Non esiste la proposta irrifiutabile

Una proposta è tanto più appetibile:

- quanto maggiore è l'importo offerto
- quante più basse sono le possibilità del creditore di trovare appagamento attraverso vendita all'asta
- con l'aumentare del numero di aste deserte



VALUTAZIONI DI CONVENIENZA DA PARTE DEL CREDITORE

- l'aging del debito: da quanto non paga?
- il lucro cessante (cioè il danno patrimoniale che il creditore subisce a seguito dell'insolvenza del debitore)
- la possibilità di aggredire il debitore su altri fronti finanziari (es. pignoramento di altre unità immobiliari in capo agli eventuali garanti, pignoramento presso terzi, ecc.)
- la differenza tra valore di Perizia dell'immobile e valore di Offerta
- i ribassi d'asta
- altre special situation di ogni singolo caso (crediti verso erario)

«SE NON ACCETTO IL SALDO E STRALCIO QUANTO E QUANDO POSSO INCASSARE?»

C'E' UN MOMENTO «PIU'» GIUSTO?

Non esiste il momento «perfetto» in cui si possa essere certi che la proposta sia accettata.

In presenza di un immobile a garanzia del credito, il creditore valuta quanto può recuperare dalla liquidazione dello stesso.

Più si riduce il valore dell'immobile, più il creditore sarà propenso ad accettare l'offerta.

All'aumentare delle aste deserte aumenta la possibilità che l'offerta sia accettata.



IL NOTAIO

➤ Fissa il **rogito in Tribunale** in modo da rendere contestuale il pagamento del prezzo e la rinuncia agli atti da parte del creditore

➤ **Garantisce:**

- che il creditore riceva quanto spettante
- che all'acquisto l'immobile sia libero da gravami

Solitamente il prezzo è depositato su un “conto dedicato” del notaio per:

- Garantire l'ammontare della somma
- garantire l'utilizzo per l'estinzione del debito

Concluso l'atto notarile, il creditore rinuncia agli atti giudiziari e chiede al giudice di emettere il **decreto di cancellazione del pignoramento**.

Poiché il decreto ha efficacia trascorsi 30 giorni senza che altri intervenuti facciano opposizione: **e' necessario ottenere il consenso di tutti anticipatamente**

➤ **Svincola le somme depositate** una volta svolti tutti gli accertamenti

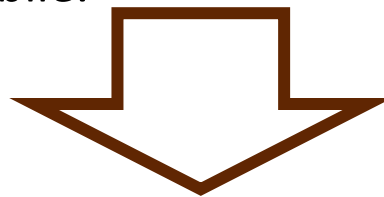


NPL IMMOBILIARI

ESEMPIO DI CONVENIENZA DEL S&S

Mutuo per 100.000

Se il debitore non lo rimborsa, la banca può procedere alla vendita all'asta e, in una media di 6 anni, vendere l'immobile.



Debito originario 100.000 euro;

Poiché il debitore è moroso, al debito si sommano gli interessi di mora, circa 7.000 euro: moltiplicati per i sei anni in cui l'immobile non è stato venduto = 42.000 euro;

Alla somma vanno aggiunte le spese di procedura = circa 15.000 euro;

Gli immobili vengono venduti a 50.000 euro.

Debito, al momento della vendita all'asta= $100.000 + 42.000 + 15.000 = 157.000$

Con 50.000 vanno ripagate le spese e il debito.

All'esito il debitore ha ancora un debito di 107.000.



NPL IMMOBILIARI

STRATEGIE DI RECUPERO: QUALE LA MIGLIORE?

SALDO E STRALCIO

- Presuppone un accordo tra tutti gli interessati
 - Vendita dell'immobile
 - Realizzabile in qualsiasi momento
- Importo stabilito con trattativa
 - Viene cancellato il debito residuo

VENDITA DIRETTA

- Presuppone un accordo tra tutti gli interessati
 - Vendita dell'immobile
- Realizzabile solo una volta prima della prima asta
 - Importo pari al valore di CTU
 - Non viene cancellato il debito residuo



NPL IMMOBILIARI



SALDO E STRALCIO



VENDITA DIRETTA

VANTAGGI

SVANTAGGI

VANTAGGI

SVANTAGGI

CREDITORE

Incasso certo
Tempi più brevi
Risparmio di spese

Rinuncia a
parte del
credito

Vendita anticipata
Prezzo di CTU
No rinuncia a
parte del credito

Rinuncia a
possibili rialzi

DEBITORE

Esdebitazione
totale

Aspetto
reputazionale:
pubblicità

Aspetto
reputazionale: si
evita la pubblicità

No
esdebitazione
Tempi stretti

ACQUIRENTE

Acquisto a prezzo
«inferiore» senza
gara

Acquisto senza
gara

Liquidità in
tempi brevi
No offerta
minima

PROCEDURA

Chiusura
anticipata

Chiusura
anticipata

NPL IMMOBILIARI

QUAL'E' LA SOLUZIONE MIGLIORE?

PROCEDURA DA SOVRAINDEBITAMENTO

- il debitore rinegozia il debito verso tutti i suoi creditori, senza escludere nessuno, quindi conviene quando i creditori sono numerosi e tra questi ci sono, ad es. enti statali
- È necessario seguire regole ben precise

SALDO E STRALCIO

- Accordo tra debitore e creditore, quindi più facilmente percorribile se il creditore è 1, max 2/3, e nessuno è un ente statale
- Non è soggetto a normativa
- **SCONSIGLIATO**: se il debitore è una persona giuridica soggetta a fallimento



NEW

NPL IMMOBILIARI

LE PROCEDURE CONCURSUALI

**RIDUZIONE DEI TEMPI E ANTICIPAZIONE DEGLI INTERVENTI
NUOVO CODICE DELLA CRISI D'IMPRESA E DELL'INSOLVENZA**



VIGENTE dal 15 luglio 2022

"Recante misure urgenti in materia di crisi d'impresa e di risanamento aziendale, nonché ulteriori misure urgenti in materia di giustizia"

OBIETTIVI DELLA RIFORMA

- **incentivare una diagnosi anticipata dello stato di difficoltà** per ogni categoria di debitore (esclusi solo gli Enti Pubblici);
- **salvaguardare la capacità imprenditoriale** ove la crisi sia dovuta a contingenze;
- **agevolare lo svolgimento di trattative** tra debitore e creditori, con priorità alle proposte che favoriscono il superamento della crisi;
- **semplificare** il sistema normativo, uniformando la disciplina dei debitori siano essi consumatori o professionisti;
- **ridurre costi e durata** delle procedure

NPL IMMOBILIARI

«**CRISI** è lo stato del debitore che rende probabile l'insolvenza e che si manifesta con l'**inadeguatezza dei flussi di cassa** prospettici a far fronte alle obbligazioni nei **successivi 12 mesi**».

«**INSOLVENZA** è lo stato del debitore che si manifesta con **inadempimenti od altri fatti esteriori**, i quali dimostrino che il debitore **non è più in grado di soddisfare regolarmente le proprie obbligazioni**».

ADEGUATEZZA DEGLI ASSETTI IN FUNZIONE DELLA RILEVAZIONE TEMPESTIVA DELLA CRISI e ALL'ADOZIONE DI IDONEE MISURE PER FARVI FRONTE

SEGNALI DI ALLARME

- **debiti per retribuzioni** scaduti da almeno 30 giorni pari a oltre il 50% dell'ammontare complessivo mensile delle retribuzioni;
- **debiti verso fornitori** scaduti da almeno 90 > debiti non scaduti;
- **debiti verso banche e degli altri intermediari finanziari** scaduti o sconfinanti da più di 60 giorni che rappresentino complessivamente almeno il 5% del totale delle esposizioni;
- **debiti verso uno o più creditori pubblici qualificati** di cui all'art. 25-novies, c1. (es. INPS, INAI, Ag. Entrate...)

COMPOSIZIONE NEGOZIATA DELLA CRISI

L'OCRI È STATO SOPPRESSO (con modifica del 2022)

L'imprenditore, che si trova in **condizioni che ne rendono probabile la crisi o l'insolvenza**, ma risulta **ragionevolmente perseguibile il risanamento dell'impresa**, può chiedere al Segretario Generale della CC, la nomina di un «**esperto indipendente**» scelto da un elenco apposito.

L'**esperto** ha il compito di **agevolare le trattative** tra imprenditore, creditori ed eventuali altri interessati per individuare una soluzione per superare la crisi.

E' prevista l'istituzione di una **piattaforma telematica** nazionale a cui possono accedere gli imprenditori attraverso il sito internet di ciascuna CC che fornisce:

- **check list** con puntuali indicazioni operative per la redazione del piano;
- **test pratico** per verificare la ragionevole perseguibilità del piano;
- **protocollo** di conduzione della composizione negoziata.

In caso di **incompletezza della domanda**, il Segretario invita l'imprenditore ad integrare le informazioni o la documentazione entro 30 giorni.

Decorso infruttuosamente questo termine, l'istanza non può essere esaminata ma l'imprenditore la può riproporre

I POSSIBILI ESITI DELLA COMPOSIZIONE NEGOZIATA

1. Le parti, coadiuvate dall'esperto, giungono a una soluzione stragiudiziale, idonea a consentire il superamento dell'originaria situazione di squilibrio con:
 - **un contratto con uno o più creditori, finalizzato a consentire il mantenimento della continuità aziendale per almeno un biennio, avente contenuto vario**
 - **una convenzione di moratoria**, ai sensi dell'art. 62 CCII, avente ad oggetto la dilazione delle scadenze dei crediti, la rinuncia agli atti o la sospensione delle azioni esecutive e conservative nonché ogni altra misura che non comporti rinuncia al credito
 - **un accordo sottoscritto dall'imprenditore, dai creditori e dall'esperto, di contenuto assai vario** che produce gli effetti del piano attestato di risanamento e dunque, l'esenzione da revocatoria e da responsabilità penale per gli atti, i pagamenti e le garanzie concesse in attuazione del piano.
2. L'imprenditore, all'esito delle trattative con i creditori, chieda **l'omologa di un accordo di ristrutturazione dei debiti**. In questo caso il ruolo dell'esperto si esaurisce con la conclusione della composizione negoziata e non si estende alla predisposizione dell'accordo di ristrutturazione.

NEW

NPL IMMOBILIARI

MISURE PROTETTIVE

L'imprenditore, con istanza può chiedere l'applicazione di misure protettive del patrimonio per **impedire ai creditori di:**

- **acquisire diritti di prelazione** se non concordati con l'imprenditore
- **iniziare o proseguire azioni esecutive e cautelari** sul patrimonio o sui beni e sui diritti con i quali viene esercitata l'attività d'impresa

L'applicazione delle misure **può essere limitata a determinate iniziative** dei creditori a tutela dei propri diritti, a determinati creditori o categorie di creditori.

Sono esclusi dalle misure protettive i diritti di credito dei lavoratori

La **durata complessiva** delle misure non può superare il periodo, anche non continuativo, di **12 mesi** inclusi rinnovi e proroghe



GESTIONE DELL'IMPRESA IN PENDENZA DELLE TRATTATIVE

Nel corso delle trattative l'imprenditore conserva la gestione ordinaria e straordinaria dell'impresa in modo da evitare pregiudizio alla sostenibilità economico-finanziaria dell'attività.

Non sono soggetti all'azione revocatoria gli atti, i pagamenti e le garanzie posti in essere dall'imprenditore nel periodo successivo all'accettazione dell'incarico da parte dell'esperto, **purchè coerenti con l'andamento e lo stato delle trattative e con le prospettive di risanamento**



ATTENZIONE



**OPERAZIONI CHE CONTEMPLANO LA VENDITA DI UN IMMOBILE,
DEVONO SODDISFARE SUDDETTI REQUISITI PER ESCLUDERE IL RISCHIO
REVOCATORIA**

NPL IMMOBILIARI

COMPOSIZIONE DELLA CRISI DA SOVRAINDEBITAMENTO

Le soluzioni per: consumatore, imprenditore agricolo, imprenditore minore, start up innovativa, professionista, artista, altri lavoratori autonomi e ogni altro debitore non assoggettabile alla liquidazione giudiziale ovvero a liquidazione coatta amministrativa o ad altre procedure liquidatorie previste dal codice civile o da leggi speciali per il caso di crisi o insolvenza

SOLUZIONI POSSIBILI

Artt. 67-73 CCI

*Ristrutturazione dei
debiti del
consumatore*

Si applica al
consumatore

Art. 74-83 CCI

Concordato minore

Non si applica al
consumatore

Art. 268-277 CCI

*Liquidazione
controllata del
sovraindebitato*

Si applica al
consumatore

DIFFERENZA TRA ACCORDO DI RISTRUTTURAZIONE E PIANO DI RISTRUTTURAZIONE

- **ACCORDI DI RISTRUTTURAZIONE DEI DEBITI**
 - riguardano l'imprenditore
 - richiedono l'accordo con i creditori che rappresentino una certa percentuale rispetto alla totalità dei crediti
 - si tratta di un atto a natura negoziale che soggetti all'omologazione del Tribunale
- **RISTRUTTURAZIONE DEI DEBITI DEL CONSUMATORE**
 - riguarda il consumatore
 - non occorre il consenso dei creditori (che, però, possono opporsi)
 - viene omologato dal Tribunale

RISTRUTTURAZIONE DEI DEBITI DEL CONSUMATORE

SOGGETTO

Consumatore in stato di sovraindebitamento con l'ausilio di un OCC (Organismo Composizione Crisi). Non è necessaria l'assistenza di un avvocato

DOMANDA

Proposta di un piano ai creditori che può prevedere il soddisfacimento, anche parziale e differenziato, dei crediti

ITER

Deposito della domanda presso il Tribunale competente

DECRETO DI ACCOGLIMENTO DELLA DOMANDA

- pubblicazione di piano e proposta
- comunicazione ai creditori
- misure protettive (eventuali)

CREDITORI

Non è richiesto il loro consenso, ma possono:

- presentare osservazioni entro 20 giorni dalla comunicazione o opporsi all'omologazione

RISTRUTTURAZIONE DEI DEBITI DEL CONSUMATORE

OMOLOGAZIONE

Se il piano è ammissibile e fattibile, il giudice lo omologa con sentenza impugnabile

In caso di diniego, il giudice provvede con decreto motivato reclamabile e dichiara l'inefficacia delle misure protettive accordate

ESECUZIONE

Il debitore esegue il piano sotto la supervisione dell'OCC

L'OCC riferisce al giudice ogni 6 mesi sullo stato dell'esecuzione

ESECUZIONE TERMINATA

OCC presenta la relazione finale

- Se il piano è stato integralmente e correttamente eseguito, il giudice liquida il compenso all'OCC
- Se il piano non è stato eseguito e non sono state osservate le indicazioni fornite, il giudice revoca l'omologazione

NEW

NPL IMMOBILIARI

CONCORDATO MINORE

Strumento previsto per i debitori non assoggettabili a LG, LCA, etc, che si trovino in stato di sovraindebitamento, **escluso il consumatore** per il quale è previsto in via esclusiva l'accesso al piano di ristrutturazione dei debiti come alternativa alla liquidazione controllata.

Si pone in linea continuità con l'accordo sulla composizione della crisi da sovraindebitamento.

La proposta può essere formulata quando consente di **proseguire l'attività imprenditoriale o professionale** altrimenti può essere proposto esclusivamente quando è previsto **l'apporto di risorse esterne** che aumentino in misura apprezzabile la soddisfazione dei creditori.

La proposta ha **contenuto libero**, indica dettagliatamente tempi e modalità per superare la crisi da sovraindebitamento.

Si può prevedere che i **crediti privilegiati siano soddisfatti non integralmente**, purché in misura non inferiore a quanto il creditore otterrebbe in caso di liquidazione, tenuto conto del valore di mercato dei beni su cui grava il privilegio come attestato dall'OCC.

NEW

NPL IMMOBILIARI

Se la proposta soddisfa i requisiti di legge, **il giudice**:

- dichiara aperta la procedura, con decreto soggetto a reclamo
- assegna ai creditori un termine non superiore a 30 gg entro il quale devono fare pervenire all'OCC la dichiarazione di adesione o mancata adesione alla proposta di concordato e le eventuali contestazioni;
- su istanza del debitore, dispone le opportune misure protettive del patrimonio.

COMPUTO DELLA MAGGIORANZA AI FINI DELL'APPROVAZIONE

Il concordato è approvato:

- dai creditori che rappresentano la **maggioranza dei crediti ammessi al voto**
- quando un unico creditore è titolare di crediti in misura superiore alla maggioranza degli ammessi al voto, se, oltre alla maggioranza di cui al periodo precedente, ha la **maggioranza per teste dei voti dei creditori ammessi al voto**
- quando sono previste diverse classi di creditori, se la maggioranza dei crediti ammessi al voto è raggiunta anche nel **maggior numero di classi**

I creditori muniti di privilegio, pegno o ipoteca, di cui la proposta prevede l'integrale pagamento, in quanto sostanzialmente privi di interesse rispetto alla proposta, non sono computati ai fini del calcolo della maggioranza, né ammessi al voto se non rinunciano in tutto o in parte al diritto di prelazione.



NPL IMMOBILIARI

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

OBIETTIVO

Tutti i debitori in stato di sovraindebitamento possono far ricorso all'apertura di una procedura di liquidazione controllata dei loro beni se non dovesse risultare praticabile la scelta del concordato minore e della ristrutturazione dei debiti del consumatore.

PRESUPPOSTI

è necessario che il sovraindebitamento sia dovuto a crisi del debitore e che questo sia considerato "meritevole", cioè NON sia responsabile per dolo o colpa del sovraindebitamento stesso.

CHI PUO' PRESENTARE LA DOMANDA

- debitore, con l'assistenza dell'OCC
- creditore, se il debitore è in stato di insolvenza (quando è proposta nei confronti di un debitore persona fisica, l'apertura può esser negata se l'OCC, su richiesta del debitore, attesta che non è possibile acquisire attivo da distribuire ai creditori neppure mediante l'esercizio di azioni giudiziarie)
- pubblico ministero, quando l'insolvenza riguarda un imprenditore

NON È NECESSARIO IL CONSENSO DEI CREDITORI

NPL IMMOBILIARI

IL TRIBUNALE

nomina il liquidatore, che esercita azioni di recupero dei crediti, eventuali azioni revocatorie, aliena i beni e distribuisce il ricavato ai creditori.

L'apertura della procedura comporta il blocco di tutte le procedure esecutive e cautelari; eventuali giudizi di cognizione sono, su autorizzazione del Giudice, proseguiti dal liquidatore.

La liquidazione comporta la messa a disposizione di:

- tutti i beni del debitore al fine soddisfare i creditori attraverso la distribuzione delle somme ricavate
- i beni sopravvenuti al debitore nei quattro anni successivi all'apertura della procedura, fatto salvo quanto necessario per un dignitoso tenore di vita del debitore e della propria famiglia.

ALLA CHIUSURA

il debitore ottiene di diritto l'esdebitazione

Qualora la procedura non si sia chiusa entro 3 anni dall'apertura, l'esdebitazione può essere pronunciata dal Tribunale dietro domanda del debitore.

NEW

NPL IMMOBILIARI

CONCORDATO SEMPLIFICATO PER LA LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

Quando l'esperto nella relazione finale ha dichiarato che le **trattative si sono svolte secondo correttezza e buona fede, ma e non hanno avuto esito positivo** e le soluzioni individuate non sono praticabili, l'imprenditore può ricorrere ad un concordato semplificato per cessione dei beni.

La richiesta va presentata con ricorso al tribunale entro 60 giorni dalla comunicazione dell'esperto della relazione finale.

Non è una nuova figura di concordato autonomo cui il debitore può accedere direttamente, ma una **procedura utilizzabile**, ad esclusiva iniziativa del debitore, **solo come sbocco della composizione negoziata, quando le trattative non abbiano portato ad altre soluzioni**; pertanto è utilizzabile soltanto dall'imprenditore che abbia seguito il percorso della composizione negoziata, sempre che le trattative siano state avviate per aver ritenuto l'esperto ricorrere concrete prospettive di risanamento e che, all'esito delle stesse, non sia stata individuata una soluzione idonea al superamento della situazione di squilibrio patrimoniale o economico-finanziario che ne rendevano probabile la crisi o l'insolvenza.

NEW

NPL IMMOBILIARI

IL TRIBUNALE

- valutata la ritualità della proposta, acquisiti la relazione finale e il parere dell'esperto, nomina un ausiliario
- assunti i mezzi istruttori richiesti dalle parti o disposti d'ufficio, **omologa il concordato** verificata la regolarità del contraddittorio e del procedimento, il rispetto dell'ordine delle cause di prelazione e la fattibilità del piano di liquidazione, rileva che la proposta non arreca pregiudizio ai creditori rispetto all'alternativa della liquidazione giudiziale e comunque assicura un utile a ciascun creditore
- nomina un liquidatore (che sostituisce l'ausiliario)

CARATTERISTICHE

- non è prevista la fase di ammissione
- è esclusa la figura del commissario giudiziale
- non è riconosciuto il diritto di voto ai creditori
- non è richiesto al debitore di garantire una percentuale minima di soddisfacimento ai chirografari

NPL IMMOBILIARI

ACCORDI NON SOGGETTI AD OMOLOGAZIONE PIANO ATTESTATO DI RISANAMENTO

Predisposto dall'imprenditore, in crisi o insolvenza **reversibile**, e rivolto idoneo a:

1. consentire il **risanamento dell'esposizione debitoria**
2. assicurare il **riequilibrio della situazione economico finanziaria**

CONTENUTO DEL PIANO

- **situazione economico/patrimoniale/finanziaria** e principali cause della crisi
- **strategie** d'intervento e **tempi** necessari riequilibrare la situazione finanziaria
- **creditori, ammontare dei crediti** di cui si propone la rinegoziazione, stato di eventuali trattative, elenco dei creditori estranei, con indicazione delle risorse destinate al loro integrale soddisfacimento alla data di scadenza
- apporti di **finanza nuova**
- tempi e strumenti da adottare in caso di scostamento tra obiettivi e piano

Un professionista indipendente deve attestare la veridicità dei dati aziendali e la fattibilità economica del piano.

Atti, pagamenti e garanzie concesse in esecuzione del piano attestato sono irrevocabili anche con riferimento all'azione revocatoria ordinaria.

ACCORDI SOGGETTI AD OMOLOGAZIONE ACCORDI DI RISTRUTTURAZIONE DEI DEBITI

Accordi conclusi dall'imprenditore, anche non commerciale o minore, con i creditori che rappresentino almeno il **60% dei crediti**.

Devono contenere l'indicazione del piano economico-finanziario che ne consentono l'esecuzione.

Devono assicurare il pagamento integrale dei creditori:

- entro 120 giorni dall'omologazione, in caso di crediti già scaduti a quella data;
- entro 120 giorni dalla scadenza, in caso di crediti non ancora scaduti alla data dell'omologazione.

Un professionista indipendente deve attestare la veridicità dei dati aziendali e la fattibilità economica del piano specificando l'idoneità dell'accordo ad assicurare l'integrale pagamento dei creditori estranei.

ACCORDI AGEVOLATI

La percentuale per gli accordi, è ridotta della metà - **30%** - quando il debitore:

- a) non proponga la moratoria ai creditori estranei agli accordi;
- b) non abbia richiesto o rinunci a richiedere misure protettive temporanee.

NPL IMMOBILIARI

ACCORDI AD EFFICACIA ESTESA

Il debitore può chiedere che gli effetti dell'accordo vengano **estesi anche ai creditori non aderenti** appartenenti alla **medesima categoria**, per posizione giuridica ed interessi economici.

PRESUPPOSTI

- a) **tutti** i creditori appartenenti alla categoria siano **informati dell'avvio delle trattative**, siano messi in condizione di parteciparvi, abbiano ricevuto informazioni complete sulla situazione patrimoniale, economica e finanziaria del debitore nonché sull'accordo e sui suoi effetti;
 - b) **l'accordo abbia carattere non liquidatorio, prevedendo la prosecuzione dell'attività d'impresa;**
 - c) i **crediti dei creditori aderenti**, appartenenti alla categoria rappresentino il **75%** di tutti i creditori appartenenti alla categoria (ridotta al 60% se il raggiungimento dell'accordo risulta dalla relazione finale dell'esperto);
 - d) i **creditori della medesima categoria non aderenti** cui vengono estesi gli effetti dell'accordo risultino soddisfatti in misura non inferiore rispetto alla LG;
- La moratoria diretta a disciplinare in via provvisoria gli effetti della crisi è efficace anche nei confronti dei creditori non aderenti della medesima categoria, che possono opporsi.



NUOVO PIANO DI RISTRUTTURAZIONE SOGGETTO A OMOLOGAZIONE P.R.O.

*«Con il piano di ristrutturazione soggetto a omologazione il debitore in stato di crisi o insolvenza può prevedere il soddisfacimento dei creditori, previa suddivisione in classi degli stessi, secondo posizione giuridica e interessi economici omogenei, distribuendo il ricavato del piano **anche in deroga agli articoli 2740 e 2741 del cc (PAR CONDICIO CREDITORUM)** purché la proposta sia approvata dall'unanimità delle classi. In ogni caso i crediti assistiti dal privilegio di cui all'articolo 2751-bis del codice civile, sono soddisfatti in denaro integralmente entro 30 giorni dall'omologazione.»*

Esigenza di adottare una manovra finanziaria con, inter alia:

- riscadenziamento di debiti finanziari
- negoziazione di condizioni migliori con i fornitori
- stralcio di posizioni debitorie saldando una quota percentuale delle stesse
- apporto di nuove risorse finanziarie

anche non rispettando la par condicio creditorum

**potendo trattare in maniera diversa crediti della stessa natura, od un
maniera uguale crediti che hanno gradi di privilegio diversi**

NPL IMMOBILIARI

PROCEDURA

Domanda presentata con ricorso, con piano, proposta e documentazione.

Un **professionista indipendente** attesta veridicità dei dati e la fattibilità del piano.

TRIBUNALE

- ✓ valutata la ritualità della proposta
- ✓ verificata la correttezza dei criteri di formazione delle classi
- ✓ nomina un giudice delegato al procedimento
- ✓ nomina oppure conferma il commissario giudiziale
- ✓ stabilisce la data iniziale e finale per esprimere il voto
- ✓ ordina il deposito di una somma per le spese di procedura

L'imprenditore conserva la gestione ordinaria e straordinaria dell'impresa, sotto la vigilanza del commissario giudiziale, nel prevalente interesse dei creditori



NPL IMMOBILIARI

APPROVAZIONE

«In ciascuna classe la proposta è approvata se raggiunta:

- la maggioranza dei crediti ammessi al voto
- la maggioranza dei $\frac{2}{3}$ dei crediti dei creditori votanti, purché abbiano votato i creditori titolari di almeno il 50% dei crediti della medesima classe.

Se tutte le classi approvano, il **TRIBUNALE OMOLOGA** il piano di ristrutturazione.

Se con opposizione un creditore eccepisce il difetto di convenienza della proposta, il tribunale omologa il piano di quando dalla proposta il credito risulta soddisfatto in misura maggiore rispetto alla liquidazione giudiziale.

Il debitore può modificare la domanda formulando una proposta di concordato preventivo.



NPL IMMOBILIARI

CONCORDATO PREVENTIVO

Con la riforma è stato “frammentato” in due sottotipi

- **CON CONTINUITA' AZIENDALE** funzionale ad assicurare il **ripristino dell'equilibrio economico finanziario** nell'interesse prioritario dei creditori, oltre che dell'imprenditore e dei soci.
- **DIRETTA** in capo all'imprenditore che ha presentato la domanda
- **INDIRETTA** se è prevista la **gestione dell'azienda da parte di soggetto diverso dal debitore** in forza di cessione, usufrutto, affitto, conferimento dell'azienda in una o più società, anche di nuova costituzione (New Co.)

Inammissibile quando il piano è manifestamente inidoneo alla soddisfazione dei creditori ed alla conservazione dei valori aziendali

- **LIQUIDATORIO** - ammesso **solo se ci si avvale di nuova finanza esterna** che aumenti in modo significativo le possibilità di soddisfacimento dei creditori chirografari - di almeno il **10%** rispetto all'alternativa della liquidazione giudiziale – e che non può essere in ogni caso inferiore al 20% dell'ammontare complessivo del credito chirografario.

Ammissibilità della proposta e fattibilità del piano, sono intese come **non manifesta inattitudine del medesimo a raggiungere gli obiettivi prefissati**

NPL IMMOBILIARI

APPROVAZIONE

- **Maggioranza dei crediti** ammessi al voto
- Se un unico creditore è titolare di crediti in misura superiore alla maggioranza serve la maggioranza per teste dei voti espressi dai creditori ammessi al voto.
- Ove siano previste **diverse classi di creditori**, il concordato è approvato se la maggioranza dei crediti ammessi al voto è raggiunta inoltre nel maggior numero di classi.

SODDISFAZIONE DEI CREDITORI

I **creditori muniti di privilegio, pegno o ipoteca**, possono essere **soddisfatti** anche **non integralmente**, purché in misura non inferiore a quella realizzabile sul **ricavato dei beni o diritti sui quali sussiste la causa di prelazione**, avuto riguardo al loro valore di mercato, al netto del presumibile ammontare delle spese.

La quota residua del credito è trattata come credito chirografario.

SI SEGNA LA

al fine di consentire al debitore di proseguire l'impresa e non pagare subito integralmente i creditori privilegiati, il piano può prevedere una **moratoria di 2 anni dall'omologa** per il loro pagamento.

NPL IMMOBILIARI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Sostituisce il termine FALLIMENTO

Disciplina sostanzialmente invariata con massiccio ingresso delle procedure del codice di rito

OBIETTIVO: ridurre durata e costi e incentivare la continuazione dell'attività

PRINCIPALI NOVITA'

- la sentenza che dichiara l'apertura autorizza il curatore a **proseguire l'attività dei singoli rami d'azienda** se dall'interruzione può derivarne un grave danno
- la comunicazione del curatore deve contenere **sintetica esposizione delle concrete prospettive di soddisfacimento dei creditori** (disincentivare impugnazioni al passivo di creditori senza possibilità di esser soddisfatti)
- **ordine di liberazione dell'immobile**
- **contenuto della perizia di stima**
- **obbligatorietà delle vendite telematiche**
- **ammissibilità dell'offerta inferiore di non oltre il 75% del prezzo base**
- **1° esperimento di vendita entro 12 mesi dalla dichiarazione di LG**
- **Fissazione di almeno 3 esperimenti all'anno**
- **durata massima 5 anni (prorogabili a 7 in casi eccezionali)**

ART. 80 CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILI FALLIMENTO DEL LOCATORE

non scioglie il contratto di locazione d'immobili e il curatore subentra nel contratto.

Durata del contratto superiore a 4 anni dalla dichiarazione di fallimento: il curatore ha, entro un anno dalla dichiarazione di fallimento, facoltà di recedere dal contratto corrispondendo al conduttore un equo indennizzo per l'anticipato recesso, che nel dissenso fra le parti, è determinato dal giudice delegato, sentiti gli interessati.

Il recesso ha effetto decorsi quattro anni dalla dichiarazione di fallimento.

Si applica il principio generale per cui il conduttore può opporre il contratto anche al nuovo acquirente dell'immobile, anche in ipotesi di vendita coattiva (art. 2923 del c.c.).

IL CURATORE PUO' LOCARE UN IMMOBILE DEL FALLITO?

Le Sezioni Unite della Cassazione (**Cass. sez. un., 20/01/1994, n. 459**) hanno statuito che la locazione di immobile acquisito alla massa fallimentare, stipulato dal curatore del fallimento è un contratto la cui durata risulta contenuta nei limiti della procedura concorsuale, in quanto attuativa di una mera amministrazione processuale del bene, con la conseguenza che - non essendo assimilabile al contratto locativo di data certa anteriore alla sentenza dichiarativa di fallimento disciplinato dall'art. 2923 c.c. - non sopravvive alla vendita fallimentare e non è opponibile all'acquirente in executivis.

In ogni caso è opportuno e consigliabile che nel contratto di locazione venga inclusa una clausola con la quale il curatore ed il conduttore espressamente pattuiscono la risoluzione della locazione per effetto della vendita forzata del bene; una clausola del genere, hanno detto le Sezioni Unite di cui sopra:

"è pienamente valida, in quanto esplicita un limite di durata connaturato al contratto ed alle sue peculiari finalità, che la sottraggono all'ambito di applicabilità del combinato disposto degli art. 7 e 41 l. 27 luglio 1978 n. 392, che colpiscono di nullità la clausola di risoluzione del contratto di locazione in caso di alienazione del bene locato".

ART. 80 CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILI FALLIMENTO DEL LOCATARIO

il curatore può in qualunque tempo recedere dal contratto, corrispondendo al locatore un equo indennizzo per l'anticipato recesso, che nel dissenso fra le parti, è determinato dal giudice delegato, sentiti gli interessati.

«Il curatore ha la facoltà di recedere dal contratto, se valuta non conveniente conservare la disponibilità dell'immobile»

*Ai sensi dell'art. 80 del R.D. 16 marzo 1942, n. 267, la prosecuzione del rapporto locativo dopo il fallimento del locatario comporta il subingresso del curatore nei diritti ed obblighi contrattuali e, quindi, ove non eserciti il recesso, il suo **dovere di pagare i canoni che vengono a scadere posteriormente all'apertura del fallimento medesimo, esponendolo, in caso d'inosservanza, ai comuni effetti dell'inadempimento.** Ne consegue che i crediti del locatore vanno soddisfatti in prededuzione, ma in ogni caso accertati in sede concorsuale secondo le modalità stabilite dagli artt. 93 ss. legge fall., a tale procedura essendo assoggettati anche i crediti sorti dopo la dichiarazione di fallimento, da soddisfarsi con priorità rispetto a quelli «concorsuali» ex art. 111, primo comma primo, legge fall.*

PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE ART 213

1. Entro 60 giorni dalla redazione dell'inventario (non oltre 180 giorni) il curatore predispone un **programma di liquidazione** da sottoporre all'approvazione del comitato dei creditori (**previa autorizzazione del giudice**)
2. Il curatore, previa autorizzazione del comitato, può **non acquisire all'attivo o rinunciare a liquidare uno o più beni, se l'attività di liquidazione appaia manifestamente non conveniente**. In questo caso, il curatore ne dà comunicazione ai creditori i quali, in deroga a quanto previsto nell'articolo 150, possono iniziare azioni esecutive o cautelari sui beni.

Si presume manifestamente non conveniente la prosecuzione dell'attività di liquidazione dopo 6 esperimenti di vendita senza aggiudicazione, salvo il giudice delegato non autorizzi il curatore a continuare, in presenza di giustificati motivi.

Dopo il 3° tentativo il prezzo può essere ribassato sino alla metà rispetto al tentativo precedente, quindi al 6° tentativo il prezzo è pari a circa il 7 % della CTU, con offerta minima ammissibile del 5% circa. **Molto probabile la presenza di anomalie es:**

nella stima sono stati omessi elementi che incidono sul valore del bene o sulla sua vendibilità, che se fossero emersi avrebbero indotto il curatore a determinazioni diverse, quale quella di non acquisire il bene all'attivo (casi in cui i costi di bonifica di un sito saturano il valore commerciale dello stesso).

STIMA E VENDITA DEI BENI

- I beni acquisiti all'attivo della procedura sono stimati da esperti nominati dal curatore su autorizzazione del comitato dei creditori
- **La relazione di stima deve essere depositata con modalità telematiche** ovvero sarà depositata in cancelleria e non più consegnata al curatore.
- I modelli informatici delle relazioni di stima sono pubblicati sul portale delle vendite pubbliche e, quando la stima riguarda un **bene immobile, deve contenere le informazioni previste dall'articolo 173- bis delle disposizioni per l'attuazione del cpc**
- L'inosservanza della disposizione di cui al secondo periodo costituisce motivo di revoca dell'incarico.
- **La stima può essere omessa per i beni di modesto valore.**
- Il compenso dell'esperto è calcolato sulla base del prezzo ricavato dalla vendita
- L'esperto, terminata la relazione, **ne invia copia ai creditori** procedenti o intervenuti e **al debitore**, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 596 cpc, e gli stesso possono proporre osservazioni.

NPL IMMOBILIARI

DISPOSITIVO DELL'ART. 173 BIS

- L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali
- una sommaria descrizione del bene
- lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

NPL IMMOBILIARI

DISPOSITIVO DELL'ART. 173 BIS

- in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere
- la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

MODALITA' DELLE VENDITE

- **MODALITÀ TELEMATICHE** tramite il portale delle vendite pubbliche, salvo che tali modalità siano pregiudizievoli per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura. Il curatore dovrà motivare nel programma di liquidazione le ragioni che suggeriscono la vendita con modalità analogica
- **VISITA DEL BENE** Gli interessati a presentare l'offerta formulano tramite il portale delle vendite pubbliche la richiesta di esaminare i beni in vendita entro 15 giorni dalla richiesta o nel diverso termine stabilito dal giudice. La richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal curatore o dal delegato alla vendita. L'esame dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro
- **PUBBLICITA' AGGIUNTIVA** Oltre alla pubblicità obbligatoria è previsto che il curatore possa avvalersi di ulteriori forme di pubblicità in funzione della massima informazione e partecipazione degli interessati.

NPL IMMOBILIARI

Con il **D.Lgs. 12 settembre 2007 n.169** il legislatore è intervenuto in un'ottica di semplificazione e snellimento, attribuendo maggior discrezionalità al curatore.

Selezione dell'aggiudicatario bilanciando interessi contrapposti:

- maggior celerità nelle vendite
- competizione tra gli offerenti
- tutela del principio di trasparenza

Deve essere conservato un nucleo essenziale, caratterizzato da:

adeguatezza informativa - valori di stima - sistema incrementale delle offerte

Devono ritenersi competitivi solo i meccanismi di selezione non discrezionale del contraente, finalizzati all'ottenimento del miglior risultato nel minor tempo possibile e con la maggiore trasparenza

Sebbene il curatore, alla luce della riforma, gode di una maggiore discrezionalità nella scelta della procedura di vendita, la giurisprudenza di legittimità è ferma nell'affermare **il rispetto del sistema pubblicitario** *“sia che si tratti di vendita con incanto, ovvero per offerte private od in altre forme, ed esclude quindi, in ogni caso, che essa avvenga a trattativa privata diretta tra il curatore e il terzo, senza che altri soggetti abbiano avuto la possibilità di partecipare alla liquidazione con le proprie offerte*

Cass. sez. civ. 16.01.2017 n.16526

NPL IMMOBILIARI

Il ricorso alla vendita a trattativa privata è del tutto residuale, dovrà essere specificamente giustificato da peculiari esigenze della procedura e dunque tendenzialmente ammesso nella sola ipotesi:

1. di beni di scarso valore, in cui, in una valutazione benefici/costi appaiano prevalenti ragioni di economia e speditezza della procedura;
2. in situazioni di eccezionale urgenza ex art. 104-ter L.fall. in cui l'esigenza di celerità possa giustificare la deroga all'ordinario sistema, quando cioè dal ritardo possa derivare pregiudizio all'interesse dei creditori.

*«Questa Corte ha più volte affermato che la L. Fall., art. 107, **non consente la vendita di un bene immobile a trattativa privata, ma solo l'alienazione nelle forme della vendita forzata**, con o senza incanto, che si concludono col decreto di trasferimento del bene, onde è nulla, per contrasto con una norma imperativa, la vendita a trattativa privata ed è illegittimo il provvedimento del giudice delegato che autorizzi una vendita non pienamente corrispondente ad uno dei due tipi, con o senza incanto, espressamente previsti e disciplinati dalla succitata norma»*

Cass. 14.10.2008 n.25136

E' POSSIBILE CHIEDERE L'ASSEGNAZIONE DEL BENE

Per evitare che in sede di vendita concorsuale vengano formulate esclusivamente offerte minime, senza alcun rischio per l'unico offerente di vedersi soppiantato, è opportuno applicare anche in questo ambito l'istituto dell'assegnazione ex cpc.

La prospettiva è stata anticipata da una pronuncia di merito che ha dato ingresso nella procedura fallimentare all'istituto dell'assegnazione dei beni come disciplinato nel codice di rito, a condizione che non si alteri la par condicio creditorum e che l'assegnazione risulti più conveniente rispetto all'alternativa della vendita, e ciò al fine di perseguire l'interesse di sistema alla celere definizione della procedura con il massimo risultato liquidatorio.

(Trib. Larino 10.11.2016 in www.ilfallimentarista.it)

LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA

Procedura concorsuale speciale a carattere prevalentemente amministrativo prevista per determinate categorie di imprese che necessitano un particolare controllo da parte dello Stato, a tutela degli interessi generali.

E' simile a quella fallimentare.

L'organo competente a disporla = autorità amministrativa al posto del tribunale

FIGURA DI RIFERIMENTO: IL COMMISSARIO LIQUIDATORE

Pubblico ufficiale che:

- amministra il patrimonio liquida l'attivo, secondo le direttive dell'autorità amministrativa e il controllo del comitato;
- presenta una relazione semestrale sull'andamento della gestione
- forma l'elenco dei crediti ammessi o respinti

Prevale l'interesse pubblico e, solo indirettamente, quello privato della tutela del ceto creditorio

AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA

Procedura dedicata all'insolvenza delle grandi imprese commerciali.

Lo scopo non è liquidare attivo e passivo patrimoniale ma proseguire, riattivare o riconvertire l'attività imprenditoriale per conservare il patrimonio produttivo

PRESUPPOSTI

- **Insolvenza con prospettive di recupero** entro determinati limiti temporali:
 - un anno attraverso un programma di cessione di complessi aziendali;
 - 2 anni attraverso un programma di ristrutturazione economica e finanziaria;
- **Requisiti dimensionali e di indebitamento:**
 - numero di lavoratori subordinati > 200 (da almeno un 1 dalla sentenza)
 - debiti di ammontare > 2/3 del totale dell'attivo.

FIGURA DI RIFERIMENTO: COMMISSARIO STRAORDINARIO

Nominato dal ministero. Per procedure molto complesse, può nominarne tre.

- Gestisce l'impresa e amministra i beni
- Svolge **attività processuale**, predispone **conto della gestione** e **bilancio finale**
- Deposita una **relazione del comitato di sorveglianza**.

Al Ministero dello sviluppo economico è affidata la vigilanza sulla procedura

NPL IMMOBILIARI

LA VIVACIZZAZIONE DELLE ASTE

Sistema adottato per incrementare l'affluenza alle aste per:

- ridurre il rischio di deprezzamento del bene immobile ipotecato
- ridurre i tempi delle procedure esecutive

I servicer incaricano professionisti, generalmente «agenti immobiliari» affinché procurino soggetti interessati ad acquistare i cespiti in vendita all'asta.

VANTAGGI

CREDITORE

Maggiore il prezzo di vendita
dell'immobile = maggiore il credito
soddisfatto

Minori gli esperimenti di vendita = minori
le spese e i tempi di incasso

DEBITORE

Maggiore il prezzo di vendita
dell'immobile = minore il debito residuo

SISTEMA GIUDIZIARIO

Riduzione dei tempi delle procedure



COME OPERARE

- ✓ Esaminare attentamente la CTU
- ✓ Verificare le informazioni contenute nella CTU per assicurarsi che siano tutte corrette
- ✓ Accertare eventuali difformità catastali, urbanistiche, abusi...
- ✓ Contattare l'amministratore di condominio, specie per avere il dettaglio delle spese condominiali
- ✓ Contattare con il custode per visitare e verificare lo stato attuale dell'immobile
- ✓ Pubblicizzare la vendita così da attirare più partecipanti possibili
- ✓ Assistere i partecipanti prima, durante e dopo l'asta



NPL IMMOBILIARI

COME INDIVIDUARE O GENERARE INTERESSATI

- ✓ Clienti di agenzie immobiliari
- ✓ Verificare altri partecipanti che hanno bisogno di assistenza
- ✓ Verificare l'interesse di conduttori, affittuari o proprietari di cespiti confinanti
- ✓ Contattare con il proprietario
- ✓ Fare pubblicità



NPL IMMOBILIARI

LA PROMOZIONE DELL'IMMOBILE

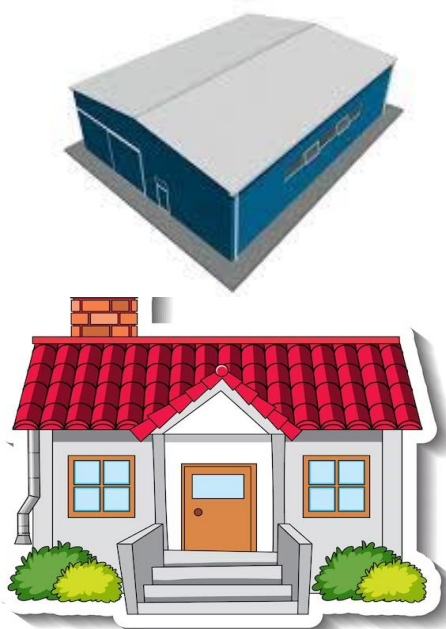
In qualsiasi annuncio, l'immagine principale dovrebbe sempre essere quella dell'immobile, MAI del panorama o altri suoi dettagli. Dovrebbe riportare le caratteristiche essenziali del bene ed è importante che rispetti le linee guida del mercato.

Il futuro acquirente è interessato a poche essenziali caratteristiche:

Zona



Tipologia



Prezzo



PREDISPORRE UN BUSINESS PLAN

Necessario predisporre un elenco dei **costi legati all'acquisto** del bene in modo che l'aggiudicatario sappia più precisamente possibile quanto dovrà complessivamente sborsare:

- Costi per la partecipazione (bollo 16 €+posta certificata....)
- Prezzo aggiudicazione
- Spese a carico dell'aggiudicatario (a seconda della procedura)
- Costi per eventuali sanatorie
- Imposte

E' fondamentale che il potenziale acquirente sia dettagliatamente informato sulle spese che dovrà sostenere, benché non tutte esattamente predeterminabili, affinché valuti la convenienza dell'investimento.



NPL IMMOBILIARI

SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

1. SPESE CONDOMINIALI

«...Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi **all'anno in corso e a quello precedente**»

Per le **spese straordinarie** ovvero per le innovazioni, onde individuare il soggetto cui esse saranno imputate occorre far riferimento alla data d'approvazione della deliberazione assembleare, essendo quest'ultima l'elemento fattuale idoneo a determinare l'obbligo di partecipazione; l'obbligo di partecipazione è ascrivibile a colui che risulta proprietario dell'immobile al momento dell'approvazione della deliberazione dell'assemblea pertinente ai lavori.

FALLIMENTO: le spese condominiali hanno natura chirografaria, e devono essere richieste dal Condominio con apposita domanda di ammissione.

Gli oneri condominiali esigibili dopo la dichiarazione di fallimento e fino alla vendita dell'immobile non hanno natura concorsuale e costituiscono crediti prededucibili,



NPL IMMOBILIARI

2. COMPENSO DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Quota a suo carico (50%) del **compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà** come previsto, a cui andrà aggiunto il contributo previdenziale (4%) e l'IVA se prevista dal regime fiscale del delegato.

Art. 2, D.M. 227/2015, ammontante a:

Fasi/ Valore	fino a € 100.000	oltre € 100.000 e fino a € 500.000	oltre € 500.000
ATTIVITA' PRELIMINARI	€ 1.000,00	€ 1.500,00	€ 2.000,00
AGGIUDICAZIONE/ASSEGNAZIONE	€ 1.000,00	€ 1.500,00	€ 2.000,00
TRASFERIMENTO PROPRIETA'	€ 1.000,00	€ 1.500,00	€ 2.000,00
DISTRIBUZIONE	€ 1.000,00	€ 1.500,00	€ 2.000,00

- «....ammontante a € 697,84 (aggiudicazione fino € 100.000), a € 1.046,76 (aggiudicazione fino € 500.000), a € 1.395,68 (aggiudicazione oltre 500.000), da intendersi comprensivo degli accessori di legge, da versarsi sul conto corrente intestato alla procedura, verranno fatturati all'aggiudicatario successivamente alla liquidazione da parte del Giudice
- le spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto

«Estratto di un avviso di vendita»

NPL IMMOBILIARI

3. ONERI E IMPOSTE

- **ordinari oneri fiscali relativi** al trasferimento dell'immobile (dipendono dalla tipologia di immobile e del cedente:
 - **immobili residenziali**

Imposta	Costo prima casa	Costo seconda casa
di registro (minimo 1000 €)	2% del valore catastale	9% del valore catastale
catastale	50 €	50 €
ipotecaria	50 €	50 €

Imposta	Costo prima casa	Costo seconda casa
di registro	200 €	200 €
catastale	200 €	200 €
ipotecaria	200 €	200 €
IVA	4% del prezzo di vendita	10 % (22% nel caso di immobili di lusso) del prezzo di vendita

- **Immobili commerciali** immobili strumentali per natura come uffici, negozi, alberghi, o capannoni:
- IVA (se dovuta. In generale sono esenti);
- Imposte di registro fissa (€200);
- ipotecarie (3%)
- catastali (1%)
- Bollo **16 euro**

Spesso viene imposta, a carico dell'acquirente, la redazione della **certificazione energetica APE**. In generale, per un appartamento il costo varia da **150 a 250 €**.

Per un capannone si può arrivare anche a **1.000 / 1.500 €**.

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: ESTRATTO AVVISO DI VENDITA

L'aggiudicatario entro **60 giorni** dall'aggiudicazione a pena decadenza dovrà versare:

1. Il saldo prezzo
2. I diritti d'asta pari al 4%,+IVA
3. Il **carico fiscale**, al netto delle eventuali agevolazioni di legge, specificamente riferito ai requisiti soggettivi dell'aggiudicatario.

Si precisa che circa la determinazione del carico fiscale questa dovrà essere **autonomamente calcolata dall'aggiudicatario e poi passata al vaglio del Curatore**, per poi essere **ricalcolata e stabilita** in via definitiva dall'Agenzia delle Entrate prima della sottoscrizione del decreto di trasferimento da parte del Giudice Delegato.

L'aggiudicatario sarà tenuto in ogni caso a versare le eventuali differenze che risulteranno dal ricalcolo operato dall'Agenzia delle Entrate

NPL IMMOBILIARI

ESEMPIO DI SPESE A CARICO DELLA PROCEDURA DECURTATE DALL VALORE DI AGGIUDICAZIONE DEL BENE

ENTRATE	
Entrate massa immobiliare ex primo Piano Riparto	1.538.893,34
Sommano	1.538.893,34
USCITE	
Uscite massa immobiliare ex primo Piano Riparto	31.701,01
Fatture smaltimento rifiuti	68.247,32
Parcella ing.	3.375,69
Parcella dr.	569,61
IMU	223.598,00
Cancellazione pregiudizievoli immobile venduto	20.816,00
Sommano	348.307,63
Disponibilità da immobili senza spese generali	1.190.585,71

4. SANATORIE O CONDONI

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, anche occulti, mancanza di qualità o difformità, **oneri di qualsiasi genere** (compresi, ad esempio, quelli urbanistici, derivanti da eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti), non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Nella CTU il consulente indica approssimativamente le somme necessarie per la sistemazione di eventuali vizi.



CARTOLARIZZAZIONI NEL SETTORE DEL «REAL ESTATE»

L'attuale testo della Legge 130 contempla tre diverse ipotesi in cui con una cartolarizzazione, la **SPV** possa acquisire (direttamente o indirettamente) la titolarità di un bene immobile.

- **ACQUISTO DI BENI IMMOBILI CONCESSI A GARANZIA NEL CONTESTO DI UN'OPERAZIONE DI CARTOLARIZZAZIONE DI NPL.** La SPV entra indirettamente, nella titolarità degli immobili tramite **REOCO**. La SPV è isolata da rischi e responsabilità derivanti dalla gestione o detenzione di asset immobiliari, che rimangono in capo al perimetro patrimoniale della ReoCo.
- **ACQUISTO DI BENI IMMOBILI OGGETTO DI CONTRATTI DI LEASING NEL CONTESTO DI UN'OPERAZIONE DI CARTOLARIZZAZIONE DI NPL.** La SPV può coinvolgere una **LEASECO**, che acquisterà i contratti di leasing e i beni oggetto dei medesimi (c.d. repossessed) e si occuperà della relativa gestione e valorizzazione “nell'interesse esclusivo dell'operazione di cartolarizzazione”.
- **CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILIARE (art.7.2).** Con possibilità da parte della stessa SPV di effettuare l'intera operazione di cartolarizzazione, senza dover costituire un altro veicolo. Oggetto di cartolarizzazione possono essere i «crediti» e i «proventi».

REAL ESTATE OWNED COMPANY

Disciplina introdotta con DECRETO-LEGGE 24 aprile 2017, n. 50



Ai sensi del comma 4 dell'articolo 7.1 della legge n. 130/1999, è riconosciuta la possibilità di costituire una **società veicolo**, nella forma di società di capitali *“avente come oggetto esclusivo l'acquisizione, la gestione e la valorizzazione, nell'interesse dell'operazione di cartolarizzazione, di **beni immobili** e beni mobili registrati nonché gli altri beni e diritti connessi o costituiti, in qualunque forma, a garanzia dei crediti oggetto di cartolarizzazione, inclusi i beni oggetto di contratti di leasing, anche se risolti, eventualmente assieme ai rapporti derivanti da tali contratti.”*

IN PARTICOLARE LA REOCO

- Sostiene il credito stimolando gli intervenuti all'asta e rilanciando fino al raggiungimento dell'incasso previsto dal business plan;
- Si aggiudica l'immobile se nessuno interviene all'asta, evitando un ulteriore ribasso che genererebbe una riduzione/ritardo degli incassi sul credito.
- Acquista, anche al di fuori della procedura, asset ritenuti economicamente convenienti in un'ottica di trading immobiliare per massimizzare il ritorno sull'investimento conseguito.

NPL IMMOBILIARI

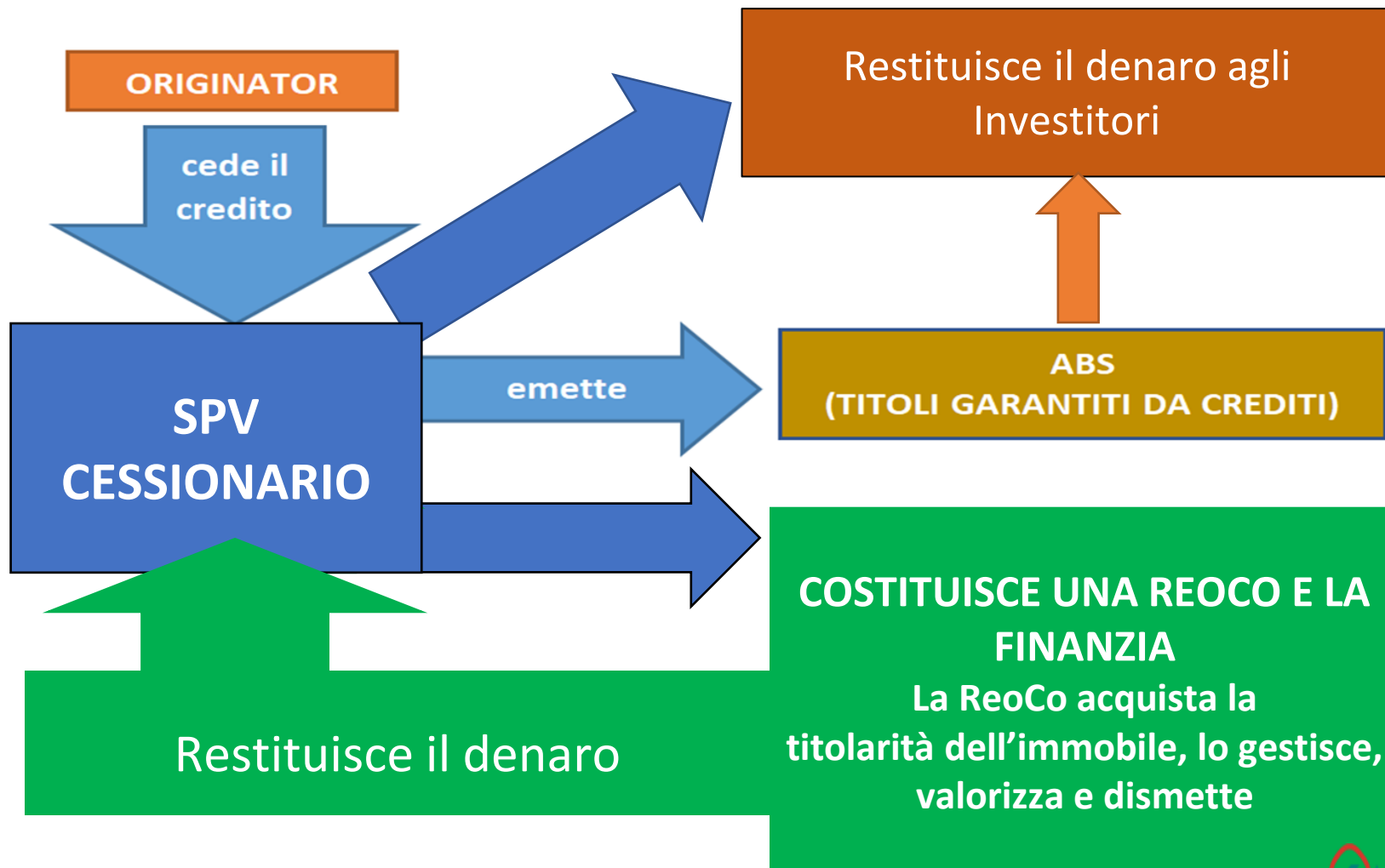
CARATTERISTICHE

- l'operazione deve avere ad oggetto crediti deteriorati ceduti da banche o intermediari finanziari italiani
- per ogni operazione si possono costituire più società d'appoggio, non è consentito assoggettare la medesima ReoCo a più operazioni di cartolarizzazione
- le stesse ReoCo possono agire direttamente oppure tramite altre ReoCo appositamente costituite
- i beni ceduti alla ReoCo devono essere a garanzia dei crediti prima della cessione, consentendo così che l'intervento della ReoCo avvenga non solo nell'ambito di procedure esecutive, ma anche nell'ambito di operazioni stragiudiziali
- beni e diritti trasferiti alla ReoCo, o somme da esse derivanti, costituiscono un patrimonio separato da quello delle società, e come tale non aggredibile da altri creditori rispetto alla società di cartolarizzazione nell'interesse dei Noteholder (investitori)



NPL IMMOBILIARI

FUNZIONAMENTO DELLA REOCO



NPL IMMOBILIARI

IMPOSTE DIRETTE

Le somme rivenienti dalla gestione e valorizzazione del predetto patrimonio non assumono rilevanza ai fini IRES e IRAP, mancando il presupposto di “possesso” del reddito. Gli interessi e gli altri proventi derivanti dalle Notes scontano una ritenuta del 26% ad eccezione dei beneficiari non residenti individuati dall'art. 6 del D.Lgs. n. 239/1996

IMPOSTE INDIRETTE

Il Decreto Crescita ha inoltre introdotto un regime di neutralità fiscale anche ai fini delle imposte indirette.

- a) per gli atti e le operazioni inerenti il trasferimento a qualsiasi titolo di beni immobili e diritti a favore delle ReoCo in relazione alle operazioni di cartolarizzazione, le imposte di registro, ipotecarie e catastali sono dovute in misura fissa (200€ cadauna).
- b) per gli atti e provvedimenti che dispongono il successivo trasferimento a:
 - società o OICR della proprietà o di diritti reali sui beni immobili acquistati dalla ReoCo in relazione all'operazione di cartolarizzazione, le imposte di registro, ipotecarie e catastali sono dovute in misura fissa (200€ cadauna) a condizione che l'acquirente dichiari che intende trasferirli entro i 5 anni successivi all'acquisto. Se tale condizione non si realizzi, saranno dovute nella misura ordinaria (oltre sanzioni e interessi);
 - a persone fisiche per le quali ricorrano le condizioni previste per godere delle agevolazioni. In caso di dichiarazione mendace, saranno dovute le imposte nella misura ordinaria (oltre a sanzioni ed interessi).

NPL IMMOBILIARI

LEASING COMPANY - LEASCO

Riguardano nello specifico le cessioni di NPL che derivino da contratti di leasing (unitamente ai beni immobili oggetto di leasing).

In particolare, la LeaseCo deve essere:

- integralmente consolidata nel bilancio di una banca (le attività delle società veicolo di appoggio non comportano l'iscrizione all'Albo 106)
- costituita esclusivamente per la conclusione dell'operazione
- liquidata al momento della conclusione dell'operazione di cartolarizzazione.

REOCO E LEASCO: DIFFERENZA

ReoCo: il titolare dell'immobile è il debitore ceduto che aveva richiesto un mutuo concedendo l'immobile a garanzia, e di conseguenza, la società si trova ad acquistare l'immobile nel contesto delle procedure esecutive azionate nei confronti del debitore;

LeasCo: la banca concedente il leasing conserva la titolarità dell'immobile, pertanto la società si trova ad acquisire i rapporti di leasing, e di conseguenza gli immobili, direttamente dalla banca concedente.

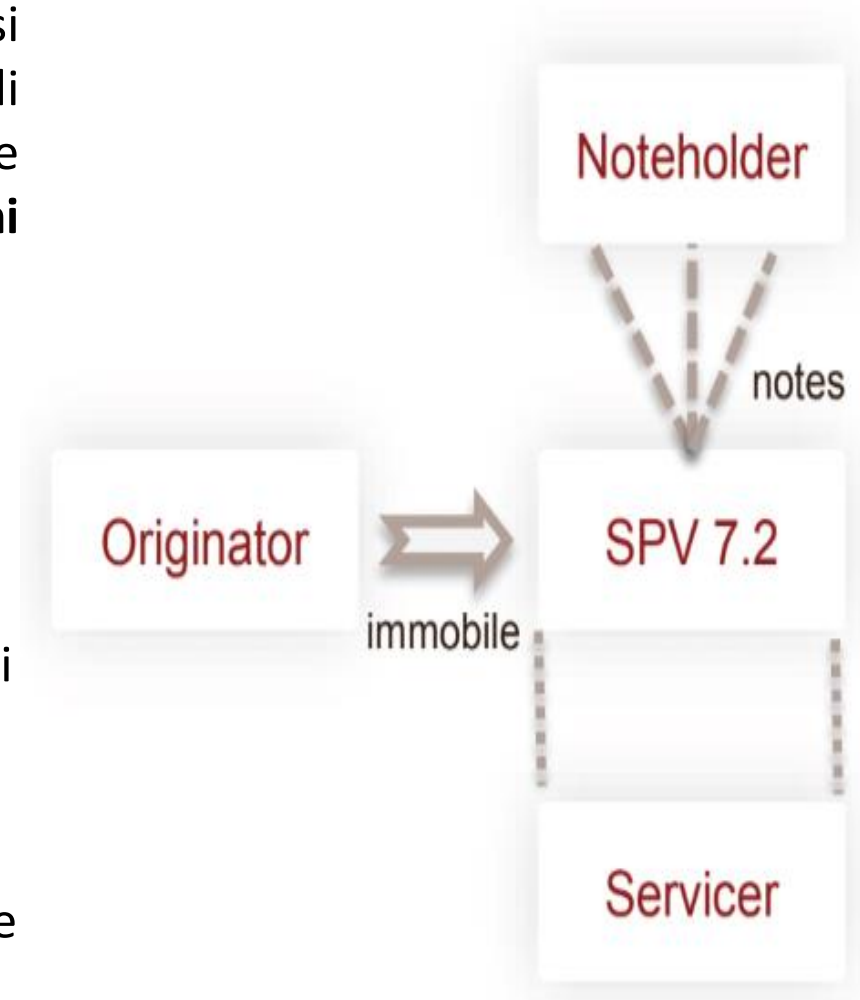
Il Decreto Crescita ha introdotto che alla LeaseCo si applicano, in via generale, le disposizioni in materia fiscale applicabili alle società di leasing.

CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILIARE

Le operazioni che coinvolgono le **SPV7.2** si differenziano rispetto alle altre tipologie di cartolarizzazioni in quanto non hanno come sottostante crediti, bensì **diritti su beni immobili**

La SPV 7.2:

- Acquista la proprietà di beni immobili o mobili registrati,
- Finanzia il prezzo di acquisto mediante emissione di titoli, alla cui remunerazione e rimborso sono destinati i predetti beni e diritti
- i beni confluiscono in un patrimonio separato da quello della società veicolo, beneficiando delle agevolazioni (es. Ires e Irap) comportando una neutralità fiscale sulle rendite.



NPL IMMOBILIARI

IMPOSTE DIRETTE

Per le SPV 7.2 risulta applicabile il regime di neutralità fiscale ai fini IRES ed IRAP, come esplicitamente confermato dalla Risposta dell'Agenzia delle Entrate n. 132 del 2 marzo 2021, coerentemente con il principio affermato nella citata Circolare n. 8/E del 6 febbraio 2003.

Gli interessi e gli altri proventi derivanti dalle Notes scontano una ritenuta del 26% ad eccezione dei beneficiari non residenti individuati dall'art. 6 del D.Lgs. n. 239/1996 (i.e. residenti white list o investitori istituzionali).

IMPOSTE INDIRETTE

Nel caso di specie non risultano applicabili le disposizioni agevolative in materia di imposte indirette ex art. 7.1 da (4-bis) a (4-quinquies) (nel caso di LeaseCo e ReoCo) e i trasferimenti di immobili dovrebbero dunque essere soggetti a imposta di registro, ipotecaria e catastale ordinarie (a meno che le caratteristiche soggettive del cedente (e.g. società di leasing) non permettano l'applicazione delle imposte in misura fissa)

Alle operazioni effettuate dalle SPV 7.2 (i.e. locazioni e vendite di immobili) si applica il regime IVA tipico dell'attività immobiliare in questione (esenzione o imponibilità, secondo le regole generali).

Grazie per l'attenzione

