

SALDI E STRALCI IMMOBILIARI

SALDI E STRALCI IMMOBILIARI



1. Esecuzioni immobiliari e procedure concorsuali?
2. Le figure della giustizia
3. La riforma Cartabia
4. Saldo e stralcio o vendita diretta?
5. Procedure concorsuali e accordi di ristrutturazione
6. Il business plan
7. I compensi
8. L'acquisto del credito

SALDI E STRALCI IMMOBILIARI

PERCHE' IL SALDO E STRALCIO E' PERCORRIBILE SOLO IN CASO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



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 CONCURSUALI / 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

SALDI E STRALCI 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 CONCORDSUALI

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

LE FIGURE DELLA GIUSTIZIA IL GIUDICE

Il Giudice dell'Esecuzione immobiliare viene nominato dal presidente del Tribunale all'atto di iscrizione a ruolo del pignoramento immobiliare.

Svolge funzione di:

- controllo
- direzione
- coordinamento
- Nel corso della procedura interviene solo se esplicitamente richiesto ed al termine della procedura per la firma del decreto di trasferimento.
- Il ricorso al Giudice avviene per il tramite dell'avvocato.



SALDI E STRALCI IMMOBILIARI

PROFESSIONISTA DELEGATO

Gestisce la fase organizzativa ed esecutiva dell'asta immobiliare

Requisiti:

- essere **avvocato, notaio o commercialista** e risultare iscritto negli appositi elenchi dei professionisti delegati presso i rispettivi ordini
- frequentare uno specifico corso di formazione e il superare un esame

Ogni 3 anni il Consiglio di ciascun ordine professionale trasmette al Presidente del Tribunale i nominativi dei professionisti abilitati.

Il Presidente del Tribunale forma l'elenco dei professionisti abilitati e lo invia ai Giudici dell'Esecuzione.

Alla fine di ogni semestre, il Presidente del Tribunale rimuove dall'elenco quei professionisti a cui in una o più occasioni sia stata revocata la delega alla vendita per il mancato rispetto delle direttive stabilite dal Giudice.

I professionisti cancellati dall'elenco per queste motivazioni non possono essere reinseriti né nel triennio in corso, né nel triennio successivo.



SALDI E STRALCI IMMOBILIARI

Il ruolo del delegato alla vendita **implica notevoli competenze in campo giuridico e normativi**, motivi per cui requisito imprescindibile per diventare delegato alla vendita in aste giudiziarie è essere avvocato, commercialista o notaio.

ATTIVITA'

- **legge e deposita la perizia tecnica** di valutazione dell'immobile, ne controlla la regolarità e ordina, se necessario, nuovi sopralluoghi
- **pubblica l'avviso di vendita** con le informazioni che identificano l'immobile almeno 45 giorni prima della data dell'asta
- **promuove e pubblicizza** l'asta sui portali ufficiali
- **raccoglie e deposita le offerte** dei partecipanti
- **conduce la vendita** nel giorno e nell'ora indicati
- esegue tutti gli **adempimenti burocratici** per trasferire l'immobile all'aggiudicatario (consegna il decreto di trasferimento del giudice)



SALDI E STRALCI IMMOBILIARI

NEW

MODIFICHE INTRODOTTE CON LA RIFORMA CARTABIA

Progressiva stabilizzazione degli atti del delegato alla vendita:

- termine perentorio di 20 giorni dalla conoscenza legale o di fatto dell'atto per proporre reclamo
- introdotta l'opposizione agli atti esecutivi ex art. 617 cpc per impugnare l'ordinanza con la quale il giudice dell'esecuzione decide sul reclamo.
- totalmente affidata al Professionista la conduzione della fase distributiva, prescrivendo che sia sempre l'ausiliario a provvedere, entro 30 gg dal versamento del saldo prezzo, alla formazione del progetto di distribuzione e alla sua trasmissione al Giudice, che avrà termine di 10 giorni per esaminarne il contenuto ed eventualmente apportarne variazioni
- introdotto un termine di 7 giorni entro i quali il professionista delegato dovrà ordinare i pagamenti delle singole quote in favore degli aventi diritto



CUSTODE

ART. 559 C.P.C. POST RIFORMA CARTABIA

Col pignoramento il debitore è costituito custode dei beni pignorati, compresi le pertinenze e i frutti, senza diritto a compenso.

Salvo che la sostituzione nella custodia non abbia alcuna utilità ai fini della conservazione o della amministrazione del bene o per la vendita,

il giudice dell'esecuzione

- con provvedimento non impugnabile emesso
- entro 15 gg dal deposito della documentazione ipocatastale
- contestualmente alla nomina del CTU

nomina custode giudiziario dei beni pignorati

- una persona inserita nell'elenco dei professionisti che provvedono alle operazioni di vendita nelle esecuzioni
- l'istituto all'uopo autorizzato



SALDI E STRALCI IMMOBILIARI

- Il **custode collabora con il CTU** al controllo della completezza della documentazione ipocatastale, redigendo apposita relazione informativa nel termine fissato dal giudice dell'esecuzione.
- Il giudice provvede alla **sostituzione del custode** in caso di inosservanza degli obblighi su di lui incombenti.
- Il debitore e il terzo nominato custode devono rendere il conto al GE.
- E' fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non autorizzati dal giudice dell'esecuzione.
- **Il debitore e i familiari che con lui convivono non perdono il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze sino alla pronuncia del decreto di trasferimento, salvo quanto previsto dal nono comma.**
- Se il debitore occupa il bene, il custode giudiziario ha il dovere di vigilare affinché conservi il bene pignorato con la diligenza del buon padre di famiglia e ne mantenga e tuteli l'integrità.



SALDI E STRALCI IMMOBILIARI

Il custode provvede, previa autorizzazione del giudice, alla **amministrazione e alla gestione dell'immobile** pignorato ed esercita le azioni previste dalla legge e occorrenti per conseguirne la disponibilità.

Il debitore deve consentire, in accordo con il custode, **che l'immobile sia visitato da potenziali acquirenti**, secondo le modalità stabilite con ordinanza dal giudice.

Il giudice con provvedimento opponibile ordina la **liberazione dell'immobile**:

- **non abitato dall'esecutato** e dal suo nucleo familiare oppure **occupato da un soggetto privo di titolo** opponibile alla procedura non oltre la pronuncia dell'ordinanza con cui è autorizzata la vendita o sono delegate le relative operazioni
- occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare **con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento**



SALDI E STRALCI IMMOBILIARI

- **sentite le parti ed il custode, quando:**
 - è ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti
 - impedito lo svolgimento delle attività degli ausiliari
 - l'immobile non è adeguatamente tutelato o mantenuto in uno stato di buona conservazione
 - l'esecutato viola gli altri obblighi che la legge pone a suo carico.



Requisiti

Non è necessario un percorso accademico specifico né titolo di studio, è sufficiente rivolgersi al Tribunale competente per essere inseriti nell'elenco dei candidati.

La **candidatura** avviene attraverso la compilazione di un modulo, all'interno del quale sono elencati obblighi e responsabilità del profilo.

Le mansioni svolte richiedono un ampio bagaglio di conoscenze tecniche e teoriche.

E' possibile frequentare **appositi corsi di formazione** che approfondiscono gli aspetti principali del ruolo e i relativi obblighi.

SALDI E STRALCI IMMOBILIARI

PERITO IMMOBILIARE

- Agli effetti dell'espropriazione **il valore dell'immobile è determinato dal giudice** avuto riguardo al valore di mercato **sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato.**
- Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della **superficie dell'immobile**, specificando quella commerciale, del **valore per metro quadro e del valore complessivo**, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la **riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto**, e precisando tali **adeguamenti** in maniera distinta per gli **oneri di regolarizzazione urbanistica**, lo **stato d'uso e di manutenzione**, lo **stato di possesso**, i **vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo**, nonché per le **eventuali spese condominiali insolute.**



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



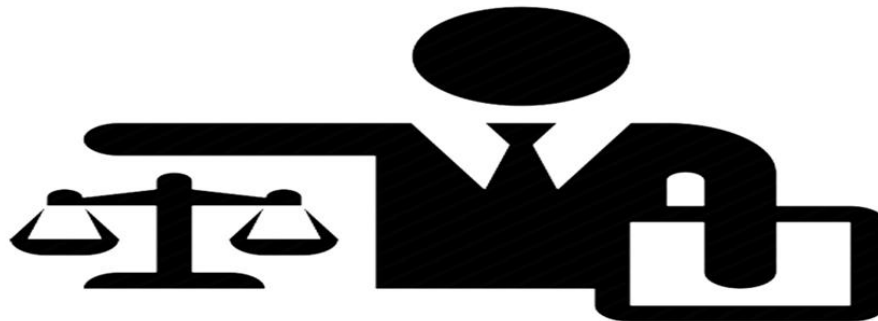
E' NECESSARIA L'ASSISTENZA DELL'AVVOCATO

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

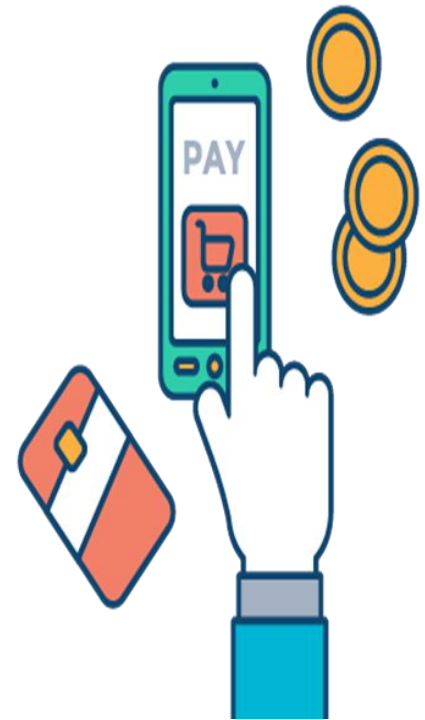


VERSAMENTO DEL PREZZO

«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.



SALDI E STRALCI 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
 - Cancellazione dal CRIF

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



SALDI E STRALCI 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
Cancellazione da
CRIF

Aspetto
reputazionale: si
evita la pubblicità

No
esdebitazione
Tempi stretti

ACQUIRENTE

Acquisto a prezzo
«inferiore» senza
gara

Tempi stretti

Acquisto senza
gara

Liquidità in
tempi brevi
No offerta
minima

CRIF

Centrale Rischi di Intermediazione Finanziaria

Società privata che gestisce uno degli storici sistemi di informazioni creditizie in Italia

Raccoglie e gestisce dati relativi ai debitori (es. le informazioni sullo stato dei pagamenti e i finanziamenti in corso).

E' un **sistema di informazioni creditizie** che viene utilizzato dalle banche, dalle finanziarie e da altri operatori del credito per valutare l'affidabilità creditizia di una persona o di un'impresa.

Le banche e gli altri istituti di credito hanno l'obbligo di informare il cliente prima di inviare una segnalazione negativa.



SALDI E STRALCI IMMOBILIARI

- **Funzione principale:** Fornire informazioni sui comportamenti di pagamento di un debitore, ossia se ha pagato regolarmente i suoi debiti o se ha accumulato ritardi. Questi dati sono utilizzati da istituti di credito e finanziarie per determinare l'affidabilità del cliente, aiutandoli a decidere se concedere o meno un prestito, una carta di credito, un mutuo, ecc.
- **Dati raccolti:** Il CRIF raccoglie dati relativi a prestiti, mutui, carte di credito, finanziamenti, rate non pagate, ritardi nei pagamenti, precedenti rifiuti nella richiesta di finanziamenti....
- **Scopo:** raccogliere dati oggettivi sui finanziamenti richiesti e ottenuti da consumatori e imprese, per favorire una corretta valutazione del rischio nelle transazioni finanziarie.



SALDI E STRALCI IMMOBILIARI

ACCESSO AI DATI CRIF

Le società che aderiscono al SIC come **partecipanti possono trasmettere e consultare i dati:**

- banche, comprese quelle comunitarie ed extracomunitarie
- società finanziarie/intermediari finanziari regolamentati dal TUB
- soggetti autorizzati a svolgere in Italia l'attività di factoring
- soggetti appartenenti a gruppi bancari o finanziari
- istituti di pagamento
- soggetti privati che, nell'esercizio di attività commerciale o professionale:
 - ✓ concedono una dilazione del pagamento del corrispettivo per fornitura di beni o servizi;
 - ✓ svolgono l'attività di leasing anche operativo;
 - ✓ svolgono l'attività di noleggio a lungo termine;
 - ✓ eseguono attività di gestione di piattaforme digitali per prestiti tra privati.



SALDI E STRALCI IMMOBILIARI

Le società che aderiscono ai SIC come **accedenti** possono **soltanto consultare i dati presenti nel sistema**:

- società telefoniche;
- imprese di assicurazione;
- soggetti autorizzati alla vendita a clienti finali di energia elettrica e di gas naturale

Enti e operatori possono consultare i dati **esclusivamente per finalità connesse a**:

- ✓ valutazione, all'assunzione o alla gestione di un rischio di credito
- ✓ valutazione dell'affidabilità e della puntualità nei pagamenti dell'interessato
- ✓ per prevenire il rischio di frodi e di furto di identità

I dati dei SIC possono essere consultati anche dall'Autorità Giudiziaria



CENTRALE DEI RISCHI

La Centrale Rischio (CR) è gestita dalla Banca d'Italia, istituzione pubblica che raccoglie informazioni sui rischi di credito a livello nazionale.

È un sistema di monitoraggio del credito che ha l'obiettivo di raccogliere i dati sui debitori con esposizioni creditizie superiori a una certa soglia.

- **Funzione principale:** fornisce alle banche e agli altri intermediari finanziari un quadro complessivo delle esposizioni creditizie di un singolo soggetto. Le banche utilizzano questi dati per ottenere una visione globale dei rischi di credito
- **Dati raccolti:** informazioni riguardo i crediti bancari, come mutui, prestiti, aperture di credito e finanziamenti per soggetti che abbiano esposizioni superiori a 30.000 euro
- **Scopo:** monitorare la concentrazione del rischio nelle banche e di evitare che un singolo debitore possa indebitarsi eccessivamente presso più banche





CENTRALE DEI RISCHI GESTITA DALLA BANCA D'ITALIA

Sistema di **monitoraggio del credito** che ha l'obiettivo di raccogliere i dati sui debitori con esposizioni creditizie superiori a una certa soglia.

- **Funzione principale:** fornisce alle banche e agli altri intermediari finanziari un quadro complessivo delle esposizioni creditizie di un singolo soggetto. Le banche utilizzano questi dati per ottenere una visione globale dei rischi di credito
- **Dati raccolti:** informazioni riguardo i crediti bancari, come mutui, prestiti, aperture di credito e finanziamenti per soggetti che abbiano esposizioni superiori a 30.000 euro
- **Scopo:** monitorare la concentrazione del rischio nelle banche e di evitare che un singolo debitore possa indebitarsi eccessivamente presso più banche
- **Accesso ai dati:** accessibili solo a banche e istituti finanziari autorizzati, non al pubblico. Il debitore può chiedere una copia dei propri dati.

SALDI E STRALCI IMMOBILIARI

Criterio	CRIF	CR (Centrale Rischi)
Gestione e Proprietà	È un ente privato .	È gestita dalla Banca d'Italia , quindi è un sistema pubblico .
Scopo e Funzione	Focalizzata sul monitoraggio del credito al consumo e delle informazioni legate ai finanziamenti, alle carte di credito, e ai comportamenti di pagamento.	Ha uno scopo più ampio di monitoraggio delle esposizioni creditizie e dei rischi di concentrazione, raccogliendo dati sulle linee di credito superiori a 30.000 euro.
Tipo di Dati	Raccoglie informazioni anche su piccole esposizioni creditizie (ad esempio, prestiti personali, mutui, carte di credito).	Raccoglie solo dati relativi a esposizioni significative (superiori a 30.000 euro).
Accesso ai Dati	È accessibile anche da parte di consumatori e aziende per ottenere un proprio rapporto creditizio.	È accessibile solo agli enti finanziari autorizzati e non al pubblico.

CRIF è un sistema privato per la raccolta e gestione delle informazioni creditizie dei consumatori

Centrale Rischi ha una visione più globale del rischio di credito, focalizzandosi su esposizioni significative per la stabilità del sistema finanziario.

SALDI E STRALCI 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

SALDI E STRALCI IMMOBILIARI

LE PROCEDURE CONCORDSUALI

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

SALDI E STRALCI 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...)

Legge 3/2012 Anti Suicidi

Importante strumento che supporta le persone in gravi difficoltà finanziarie, offrendo diversi vantaggi

- 1. Risoluzione dei debiti:** Permette di affrontare i debiti in modo strutturato e protetto.
- 2. Protezione giuridica:** Garantisce una protezione legale per negoziare con i creditori senza rischi di azioni legali coercitive.
- 3. Riabilitazione finanziaria:** Consente la cancellazione dai registri come cattivo pagatore e il recupero della propria reputazione finanziaria.
- 4. Prevenzione:** Aiuta a prevenire comportamenti estremi come il suicidio, offrendo una via di uscita.
- 5. Riduzione dello stress finanziario:** Liberarsi dai debiti riduce lo stress e permette di riprendere il controllo della vita finanziaria.
- 6. Nuove opportunità:** Offre una possibilità di ricominciare senza il peso dei debiti, creando opportunità per un futuro finanziario più sicuro

SALDI E STRALCI IMMOBILIARI

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.

Sono esclusi i debiti contratti per attività d'impresa

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

SALDI E STRALCI IMMOBILIARI

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

L'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

OCC Organismo di Composizione della Crisi

Ente terzo, imparziale e indipendente istituito dal DM 202/2014 al solo scopo di aiutare e sostenere le persone indebitate in tutte le fasi della Procedura di Composizione della Crisi da Sovraindebitamento ai sensi del nuovo Codice della Crisi e dell'Insolvenza: da quella di avvio fino a quella di esecuzione del piano.

- aiuta i debitori che si trovano in una situazione di crisi
- fornisce supporto per la redazione di piani di accordi
- verifica la fattibilità del piano di ristrutturazione dei debiti
- facilita una soluzione concordata tra debitore e creditori

Uno degli scopi principali della legge sul sovraindebitamento è quello di prevenire atti estremi (come il suicidio) dei debitori in gravi difficoltà finanziarie, dando loro una possibilità di ripartire da zero.

L'O.C.C. è quindi un supporto fondamentale per chi si trova in una situazione di sovraindebitamento e desidera trovare una via d'uscita legale e strutturata.

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**
- 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.

SALDI E STRALCI 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.

SALDI E STRALCI 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

SALDI E STRALCI 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 4 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 solo dal Tribunale dietro domanda del debitore.

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, chiede 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.

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**

SALDI E STRALCI 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.

SALDI E STRALCI IMMOBILIARI

IL TRIBUNALE

- **nomina un ausiliario** valutata la ritualità della proposta, acquisiti la relazione finale e il parere dell'esperto
- **omologa il concordato** assunti i mezzi istruttori richiesti dalle parti o disposti d'ufficio, 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

SALDI E STRALCI 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.

SALDI E STRALCI IMMOBILIARI

ACCORDI SOGGETTI AD OMOLOGAZIONE ACCORDI DI RISTRUTTURAZIONE DEI DEBITI

Accordi conclusi dall'imprenditore con i creditori che rappresentino almeno il **60% dei crediti e soddisfazione integrale dei restanti creditori non aderenti**

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

Devono assicurare il pagamento integrale dei creditori non aderenti:

- 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.

SALDI E STRALCI 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.

SALDI E STRALCI IMMOBILIARI

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**

SALDI E STRALCI 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



SALDI E STRALCI 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.



SALDI E STRALCI 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**

SALDI E STRALCI 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.

SALDI E STRALCI 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)**

SALDI E STRALCI IMMOBILIARI

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.

Il ricorso alla vendita a TRATTIVA 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.

SALDI E STRALCI IMMOBILIARI

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.

IMPRESE CHE SIANO SOTTOPOSTE A CONTROLLO PUBBLICO QUALI BANCHE O ASSICURAZIONI

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

SALDI E STRALCI IMMOBILIARI

AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA

PROCEDURA DEDICATA ALL'INSOLVENZA DELLE GRANDI IMPRESA 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

BUSINESS PLAN

L'acquisto di un immobile in un saldo e stralcio immobiliare, con una procedura esecutiva pendente, comporta una serie di spese che il compratore deve sostenere.

- ✓ **Prezzo di acquisto**
- ✓ **Cancellazione pregiudizievoli** (se non è stata negoziata la copertura da parte del creditore): ipoteca, pignoramento, sequestro....
- ✓ **Imposta di registro, catastale e ipotecaria:**
 - Se è una prima casa: Imposta di registro ridotta (2% sul valore catastale) + imposte ipotecaria e catastale fisse (50 euro ciascuna).
 - Se è una seconda casa: Imposta di registro al 9% sul valore catastale + imposte ipotecaria e catastale fisse.
 - IVA (se applicabile): Generalmente non dovuta, ma solo se si acquista da un soggetto IVA (es. una società).

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

✓ **Compensi per i professionisti**

- Avvocato o consulente per il saldo e stralcio: Costi per la gestione della trattativa con i creditori e la procedura legale.
- Notaio per l'atto di compravendita: Stipula dell'atto e verifica della conformità dell'immobile.
- Tecnico per le verifiche urbanistiche e catastali: Relazione tecnica integrata (se necessario) per accertare la regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile.

✓ **Eventuali costi legati all'esecuzione immobiliare**

- Contributo spese procedurali: o se previsto, una quota delle spese legali della procedura esecutiva può essere richiesta al nuovo acquirente per chiudere l'azione.

✓ **Costi di ristrutturazione** (se necessario) con tutte le voci dettagliate: idraulico, imbianchino, serramenti, pavimenti ecc...

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

✓ **Spese per regolarizzazione dell'immobile**

- Interventi per sanare abusi edilizi (se presenti): Spese tecniche e amministrative per regolarizzare l'immobile.
- Eventuali spese condominiali arretrate: L'acquirente potrebbe essere chiamato a saldare le quote insolute legate all'immobile, soprattutto per i debiti degli ultimi due anni.

✓ **Costi per il finanziamento (se necessario)**

- Spese per mutuo: Imposta sostitutiva sul mutuo (0,25% del capitale se prima casa, 2% altrimenti).
Perizia e istruttoria della banca.

✓ **Spese accessorie**

- Trasloco e sgombero: Se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi, l'acquirente potrebbe dover coprire i costi di liberazione e pulizia.
- Assicurazione sull'immobile: Se richiesto dalla banca in caso di mutuo o a tutela del bene.

SALDI E STRALCI IMMOBILIARI

I COMPENSI DEL CONSULENTE

NON ESISTE UN TARIFFARIO

Il costo di un consulente per un saldo e stralcio immobiliare può variare notevolmente in base a diversi fattori, come l'esperienza del consulente, la complessità dell'operazione e la zona geografica in cui opera.

Principali modalità di pagamento:

- **Compenso fisso** per il servizio di consulenza e negoziazione che può variare a seconda della complessità della situazione (come il numero di creditori coinvolti o la difficoltà dell'immobile).
- **Percentuale sul risparmio ottenuto** grazie all'accordo di saldo e stralcio.



SALDI E STRALCI IMMOBILIARI

Nella determinazione del compenso si deve tenere conto che:

Il cliente è un soggetto che già versa in difficoltà economiche:

il consulente deve risolvere problemi non aggravarli!



Esagerare con l'importo del compenso per un consulente può comportare tre rischi principali:

Spaventare il cliente: Se il preventivo è troppo alto, il debitore, già in una situazione di stress e difficoltà finanziaria, potrebbe rinunciare all'assistenza, cercando un'opzione più economica o addirittura desistendo dal risolvere i suoi problemi, con il rischio di peggiorare la sua situazione.

Esporsi a cause legali: Un compenso eccessivo, soprattutto se non si ottiene il risultato atteso dal cliente, può portare a cause legali per responsabilità professionale, con il rischio di perdere denaro e reputazione.

Non essere pagati: Un altro rischio, particolarmente per i neofiti, è che il cliente possa decidere di non pagare o di bypassare il consulente, magari dopo aver concordato un compenso troppo alto rispetto alla sua capacità di pagamento.

SALDI E STRALCI IMMOBILIARI

QUANTO COSTA LA PROCEDURA DA SOVRAINDEBITAMENTO?

Al deposito della domanda pagamento di:

- € 244,00 (IVA inclusa) se il richiedente è consumatore
- € 366,00 (IVA inclusa) se il richiedente non è consumatore

La segreteria esamina l'istanza, formula il preventivo per il compenso spettante all'O.C.C. calcolato ai sensi dell'art.16, c.4, D.M. 202/2014

Il compenso non comprende eventuali ulteriori costi connessi a particolari esigenze, suscettibili di modifica all'esito della Procedura (esempio: nomina di consulente e/o ausiliario).

All'O.C.C. spettano inoltre:

- a) Il rimborso forfettario delle spese generali nella misura del 15% sull'importo del compenso;
- b) Il rimborso delle spese effettivamente sostenute e documentate tra cui i costi degli ausiliari eventualmente incaricati.

SALDI E STRALCI IMMOBILIARI

TARIFFARIO DEGLI ONORARI IN BASE AL D.M. 202/2014

AMMONTARE ATTIVO REALIZZATO	PARAMETRI MINIMI	PARAMETRI MASSIMI
da € -0,000 a € 16.227,08	12%	14%
da € 16.227,08 a € 24.340,62	10%	12%
da € 24.340,62 a € 40.567,68	8,5%	9,5%
da € 40.567,68 a € 81.135,38	7%	8%
da € 81.135,38 a € 405.676,89	5,5%	6,5%
da € 405.676,89 a € 811.353,79	4%	5%
da € 811.353,79 a € 2.434.061,37	0,90%	1,8%
da € 2.434.061,37 a € 22.000.000,00	0,45%	0,90%
AMMONTARE PASSIVO REALIZZATO	PARAMETRI MINIMI	PARAMETRI MASSIMI
da € -0,000 a € 81.131,38	0,19	0,94
da € 81.131,38 a € 68.000.000,00	0,06	0,46

SALDI E STRALCI IMMOBILIARI

ACQUISTO DEL CREDITO OPPORTUNITÀ PER GLI INVESTITORI

NPL CON SOTTOSTANTE IMMOBILIARE

Gli investitori che acquistano NPL comprano il **diritto di recuperare i crediti**

Acquistando un credito con sottostante immobiliare non si diventa automaticamente proprietario dell'immobile

Quello che acquista il diritto di riscuotere il debito

PERCHE' ACQUISTARE IL CREDITO

- prezzo di acquisto del credito < prezzo di acquisto dell'immobile
- **maggiore controllo sulla gestione della strategia di recupero**
 - possibilità di chiedere l'assegnazione dell'immobile



ACQUISTO DEL CREDITO O ACQUISTO DELL'IMMOBILE? LIMITAZIONI SOGGETTIVE

Mentre **per acquistare un immobile non servono requisiti specifici**, per acquistare crediti nell'esercizio di una attività commerciale/imprenditoriale è necessario ottenere una licenza specifica ai sensi dell'articolo 115 del Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza (TULPS), emanato con il Regio Decreto 18.6.1931, n. 773

L'acquisto di crediti deteriorati costituisce un'attività finanziaria vera e propria in linea di principio riservata alle banche e agli intermediari finanziari, specie per la sua rischiosità.

Il d.m. Economia n. 53/2015 concede alle società di recupero ex art. 115, TULPS la possibilità di acquistare **crediti deteriorati**, purché rispettino condizioni finalizzate a evitarne la trasformazione in intermediari finanziari sottratti alla disciplina speciale e alla vigilanza prudenziale della Banca d'Italia.

SALDI E STRALCI IMMOBILIARI

ACQUISTO DEL CREDITO: LIMITAZIONI OGGETTIVE

Non costituisce attività di concessione di finanziamenti:

l'**acquisto**, a titolo definitivo, **di crediti** da parte di società titolari della licenza ex art. 115 TULPS quando ricorrono le seguenti condizioni:

- i **crediti sono acquistati a fini di recupero** e **sono ceduti da**:
 - **banche o altri intermediari finanziari** sottoposti alla vigilanza della Banca d'Italia, **i quali li hanno classificati in sofferenza**
 - **soggetti diversi purché si tratti di crediti vantati nei confronti di debitori in stato di insolvenza**, anche non accertato giudizialmente, o in situazioni sostanzialmente equiparabili, secondo quanto accertato dai competenti organi sociali (NO UTP);
- il **recupero dei crediti acquistati avviene senza la stipula di nuovi contratti** di finanziamento con i debitori ceduti, la novazione di quelli in essere, la modifica delle condizioni contrattuali; non rilevano a tali fini l'estinzione anticipata e la posticipazione dei termini di pagamento.



LA NUOVA DIRETTIVA EUROPEA SU GESTORI E ACQUIRENTI DEI CREDITI Secondary Market Directive – SMD

Introduce importanti modifiche i tema di acquisto e gestione dei crediti con impatto principalmente sulle società di recupero ex art. 115 TULPS che se vorranno gestire in proprio i crediti acquistati saranno costrette a dotarsi della nuova licenza da “Gestori NPL”.

La nuova licenza non sarà invece necessaria per gestire crediti affidati direttamente da:

- ✓ Banche
- ✓ SPV
- ✓ Intermediari 106 TUB
- ✓ SGR

SALDI E STRALCI IMMOBILIARI

Grazie per l'attenzione

