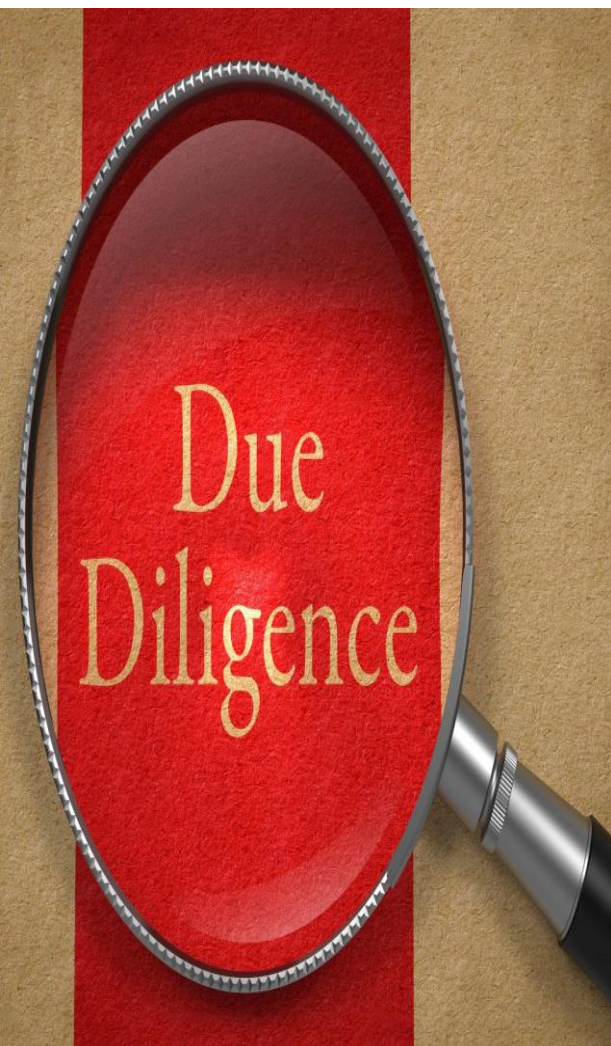


LA DUE DILIGENCE

ASPETTI TEORICI E VALORIZZAZIONE DEI CREDITI

LA DUE DILIGENCE



- **LA DUE DILIGENCE: DEFINIZIONE E FINALITÀ**
- **IL LOAN DATA TAPE**
- **LA CLASSIFICAZIONE DEI CREDITI IN BASE A:**
 - **CONTRATTI**
 - **GARANZIE**
 - **TIPOLOGIA DEL DEBITORE**
 - **LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA**
- **LA DOCUMENTAZIONE DA ANALIZZARE**
- **LE COMPETENZE RICHIESTE**
- ***QUESTIONS & ANSWERS***

LA DUE DILIGENCE

DEFINIZIONE

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

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



LA DUE DILIGENCE

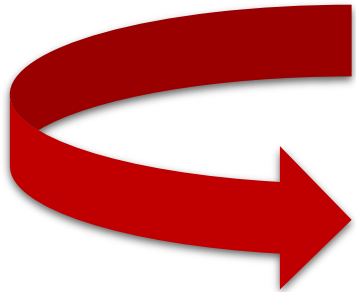


FINALITA' **ACQUISTARE CREDITI DETERIORATI** **AL «GIUSTO PREZZO»**



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

1. sulla somma che si prevede di recuperare
2. al netto dei costi
3. al tasso di rendimento atteso



TO DO

Analizzare i crediti per valutare le possibilità di recupero

- **SE**
- **COME**
- **QUANTO**
- **QUANDO**

ASPETTI CHE CONDIZIONANO LA RECUPERABILITA'



- TIPOLOGIA DEI CREDITI
- TIPOLOGIA DELLE GARANZIE
- TIPOLOGIA DI DEBITORI
- LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA

- La due diligence è il processo di analisi approfondita delle **caratteristiche, condizioni e rischi** associati ai crediti in sofferenza
- L'obiettivo è di valutare la **qualità** e il **valore** degli NPL, esaminando fattori come l'**affidabilità dei debitori**, la **documentazione legale**, il **tipo di garanzie offerte**, il **recupero** dei crediti e i **costi potenziali di gestione**
- La due diligence aiuta a determinare il prezzo giusto per l'acquisto di tali crediti e a capire i rischi legali e finanziari connessi



LOAN DATA TAPE

File contenente informazioni dettagliate sui prestiti, solitamente utilizzato nel contesto di transazioni di NPL.

Viene fornito ai potenziali acquirenti per consentire l'esecuzione di un'analisi approfondita dei prestiti inclusi nel portafoglio.

Include una serie di dati cruciali, come:

- Dati identificativi del prestito (numero del prestito, importo iniziale, tassi d'interesse)
- Dettagli sul debitore (nome, stato finanziario, storico dei pagamenti)
- Informazioni sui pagamenti effettuati e quelli arretrati
- Collateral (garanzie) e dettagli relativi alla loro valutazione
- Eventuali informazioni legali o dispute in corso

E' fondamentale per la due diligence, poiché consente agli investitori di valutare il rischio, la redditività e il potenziale di recupero del portafoglio di crediti

LA DUE DILIGENCE

Comunicazione della Commissione sugli orientamenti relativi a una procedura di vendita alle condizioni migliori di crediti deteriorati sui mercati secondari (2022/C 405/01)

Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea 21.10.2022 - C 405/1

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

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

LA DUE DILIGENCE



Qualora il prestito sia garantito, in aggiunta:

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

FINALITA' DELLE INFORMAZIONI

- ✓ **Anno Entrata Sofferenza** (vintage): più è datato, minori le possibilità di recupero
- ✓ **Data avvio procedura di recupero**: costi e tempi di chiusura
- ✓ **Geolocalizzazione** del debitore: diversi approcci, diversa durata delle procedure
- ✓ **Natura giuridica** del debitore (individual o corporate): approccio e soluzioni possibili
- ✓ **Reperibilità del debitore**: alternativa stragiudiziale
- ✓ **Età del debitore**: strategie possibili o opportune(es. PPT...)
- ✓ **Classe del comune**-dimensione in abitanti, caratteristiche:
- ✓ **Stato della sofferenza**: strategia intrapresa e alternative possibili
- ✓ **Tipo di Sofferenza - Utp, Npl**: modalità di gestione
- ✓ **Incassi ante o post cut off**: attività svolte o da svolgere





IL LOAN DATA TAPE DEFINISCE IL «PERIMETRO DI CESSIONE»



PUNTO DI PARTENZA PER L'ESAME DELLE PRATICHE

È possibile fare delle previsioni di recupero analizzando il solo Loan Data Tape.

Queste previsioni dipendono però dalla qualità e dalla completezza delle informazioni presenti, tuttavia, ci sono diverse variabili da considerare.

Mentre il Loan Data Tape fornisce **informazioni quantitative**, le previsioni di recupero possono essere incerte senza altre **analisi qualitative**.

È quindi un'importante base di partenza per fare previsioni, ma l'accuratezza di queste prospettive dipende da vari fattori, tra cui l'approfondimento dell'analisi e l'integrazione di altre informazioni contenute nella **documentazione** e pertanto dalla completezza e qualità della stessa.

LA DUE DILIGENCE

Tutto quanto è elencato nel data tape deve essere verificato e trovare corrispondenza nella documentazione

RICONCILIAZIONE LINEE DI CREDITO E DOCUMENTAZIONE



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

CRITICITÀ

- I prodotti sono censiti in data tape con **denominazioni «convenzionali»** non sempre corrispondenti alla natura del contratto:
 - es. Mutuo fondiario catalogato come ipotecario, opportuna la corretta riclassificazione in considerazione della disciplina specifica riservata ai contratti fondiari
- Contratti riconducibili a **più istituti poi confluiti in un unico gruppo**: ricostruire i vari passaggi per essere certi di possedere la documentazione relativa alla linea di credito in esame
- In data tape sono presenti **più rapporti** rispetto ai contratti contenuti in fascicolo: necessario chiedere la documentazione a supporto dei crediti indicati

LA DUE DILIGENCE

CRITICITÀ

- In data tape sono presenti **meno rapporti** rispetto ai contratti contenuti in fascicolo: detti contratti sarebbero da escludere in quanto fa fede il data tape tuttavia è opportuno chiedere conferma alla cedente in quanto le linee di credito potrebbero essere state raggruppate
- Non sempre i **numeri identificativi delle linee di credito** nel data tape corrispondono ai numeri che contrassegnano i contratti: necessario chiedere conferma alla cedente per effettuare la riconciliazione
- Non viene specificata la **composizione dettagliata del GBV**: necessario distinguere tra capitale – interessi – spese per una quantificazione più precisa possibile del credito recuperabile specie con riguardo agli interessi



TIPOLOGIA DEI CREDITI IN BASE AI CONTRATTI

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



Le tipologie dei contratti sono determinanti in quanto:

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

LA DUE DILIGENCE

Importante!

MUTUO FONDIARIO

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

1. Il credito fondiario ha per oggetto la concessione, da parte di banche, di finanziamenti a medio e lungo termine garantiti da ipoteca di primo grado su immobili.

2. La Banca d'Italia, in conformità delle deliberazioni del CICR, determina l'ammontare massimo dei finanziamenti, individuandolo in rapporto al valore dei beni ipotecati o al costo delle opere da eseguire sugli stessi, nonché le ipotesi in cui la presenza di precedenti iscrizioni ipotecarie non impedisce la concessione dei finanziamenti.

È destinato principalmente all'acquisto, alla costruzione o alla ristrutturazione di un immobile e può coprire fino all'80% del valore dell'immobile.



LA DUE DILIGENCE

PRINCIPALI VANTAGGI PER IL CREDITORE

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



LA DUE DILIGENCE

ULTERIORI ACCERTAMENTI

Verificata l'esistenza dei contratti è necessario effettuare altri controlli per accertare l'effettività del credito

- **Esistenza del credito** Escludere, *inter alia*:
 - ✓ rigetto dell'ammissione al passivo del fallimento
 - ✓ decreto ingiuntivo revocato
 - ✓ crediti prescritti
 - **Effettivo importo del credito** (interventi, ammissioni...)
 - **Validità e/o presenza del titolo esecutivo**
 - ✓ scritture private autenticate
 - ✓ cambiali
 - ✓ sentenze
 - ✓ decreto ingiuntivo esecutivo
- in assenza di titolo esecutivo i tempi di recupero sono più lunghi
- **Crediti effettivamente azionati**



ESISTENZA E AMMONTARE DEL CREDITO

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

Motivazioni dell'ammissione al chirografo:

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

IN RELAZIONE AL MOMENTO IN CUI SI EFFETTUA LA DD CAMBIA IL FATTORE DI RISCHIO PRIMA DELLA PRONUNCIA DEL CURATORE

Domanda di ammissione al passivo: € 2.349.128,79 in via ipotecaria per il mutuo ed € 78.082,74 al chirografo per il cc. POSSIBILITA':

- mancata ammissione
- ammesso con un importo inferiore a quello richiesto
- ammesso con un grado di privilegio inferiore rispetto a quello preteso
- ammesso senza riconoscimento della prelazione vantata

DOPO LA PRONUNCIA DEL CURATORE PRIMA DELL'OPPOSIZIONE

Il curatore propone l'ammissione complessiva di € 658.867,46 in via chirografaria, pari a € 580.785,05 per il mutuo + € 78.082,74 per cc. **POSSIBILITA':**

- non viene proposta opposizione
- viene proposta opposizione

DOPO LA PRONUNCIA DEL CURATORE PRIMA DELLA PRONUNCIA DEL GIUDICE POSSIBILITA':

- **Accoglimento:** Se il giudice accoglie l'opposizione, il credito viene ammesso allo stato passivo secondo le modalità e con l'importo richiesti dal creditore
- **Rigetto:** Se il giudice rigetta l'opposizione, il credito rimane escluso/ammesso alle condizioni fissate dal curatore.

LA DUE DILIGENCE

CASH IN COURT



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

Tra il 2020 e il 2021

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

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

LA DUE DILIGENCE

TIPOLOGIA DEI CREDITI IN BASE ALLE GARANZIE



LA TIPOLOGIA DELLE GARANZIE CONDIZIONA:

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

SECURED LOANS

Crediti garantiti da ipoteca

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

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

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

SECURED LOANS



LA DUE DILIGENCE

UNSECURED

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

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

MASSIMA ATTENZIONE ALLE GARANZIE

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

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



LA DUE DILIGENCE

IPOTECA

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

ISCRITTA NEI PUBBLICI REGISTRI DA PARTE DI UN NOTAIO

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

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

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

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

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

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



LA DUE DILIGENCE

VALIDITÀ

Data di iscrizione: scaduta? Rinnovata? Revocabile?

Attenzione:

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



QUOTE

Accertare se l'ipoteca sia iscritta sulla piena proprietà ovvero solo pro quota

DIRITTO

Se riguarda il diritto di piena proprietà oppure nuda proprietà, usufrutto...

GRADO

- ✓ Differenza tra «**Formale e Sostanziale**»: una formalità di 2° grado potrebbe rivelarsi di 1° grado se il credito che precede è stato estinto
- ✓ A discrezione dell'investitore i crediti potrebbero essere considerati «secured» entro un certo grado ipotecario e solo se su determinate quote di proprietà.
- ✓ Parigrado o pro-quota per finanziamenti in pool

LA DUE DILIGENCE

➤ GRADO IPOTECARIO SUPERIORE AL PRIMO

Verificare l'importo dei crediti di grado *potiore*

La distribuzione de ricavato dalla vendita del bene viene distribuito seguendo l'ordine cronologico di iscrizione delle ipoteche.

Non sempre la somma ricavata dalla vendita del bene è sufficiente a soddisfare tutti i creditori.

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

➤ ANCHE I GRADI SUCCESSIVI RILEVANO

Ai fini di valutare potenziali transazioni è opportuno verificare la presenza di creditori iscritti con grado successivo, anche se non intervenuti nella procedura esecutiva, in quanto ove si volesse procedere con una soluzione stragiudiziale (es. saldo e stralcio) è necessario anche il loro consenso.

Le spese di cancellazione delle ipoteche giudiziali incidono inoltre sulla somma distribuibile.



LA DUE DILIGENCE

I BENI IMMOBILI

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

VALORI DI RIFERIMENTO

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

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

FATTORI DETERMINANTI IL PREZZO

- ✓ Tipologia dell'immobile (residenziale, commerciale,...)
- ✓ Consistenze
- ✓ Situazione manutentiva
- ✓ Stato (libero – occupato)
- ✓ Pregiudizievoli (ipoteche/sequestri/fondi...)
- ✓ Abusivismi/irregolarità
- ✓ Spese condominiali
- ✓ **Posizione geografica**



LA DUE DILIGENCE



STATO OCCUPATIVO

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

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

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

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

LA DUE DILIGENCE

STATO OCCUPATIVO

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

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

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



LA DUE DILIGENCE

SITUAZIONE MANUTENTIVA

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



LA DUE DILIGENCE

ATTENZIONE

- E' determinante un **corretto censimento dei dati** relative ai beni immobili con verifica della corrispondenza tra quanto rappresentato nel data tape e quanto nei documenti disponibili.
- Il data tape potrebbe riportare **dati catastali che non trovano corrispondenza con quelli riportati nei documenti** (mutuo/iscrizione di ipoteca). Questo perchè potrebbe trattarsi di **ipoteca iscritta su terreni successivamente edificati** o per variazioni catastali materiali. L'ipoteca su un terreno si estende ai beni su esso edificati: accertare che la costruzione sovrasti effettivamente il lotto ipotecato.
- E' fondamentale verificare che i **nuovi dati catastali siano riconducibili a quelli contenuti negli atti** così da accertarne la corrispondenza, diversamente c'è il rischio di agire su immobili non effettivamente oggetto di garanzia.



LA DUE DILIGENCE

LE PERIZIE IMMOBILIARI

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

PERIZIA ORIGINARIA

in occasione dell'erogazione del
mutuo

PERIZIA AGGIORNATA

Aggiornamento in corso di gestione

CTU

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



LA DUE DILIGENCE

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

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



LA DUE DILIGENCE

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

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

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



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

LA DUE DILIGENCE

POSIZIONE GEOGRAFICA



- ✓ **Numero abitanti**
 - ✓ **Reddito medio**
 - ✓ **Età media**
 - ✓ **Densità abitativa**
 - ✓ **Tasso di occupazione**
 - ✓ **Saldo migratorio**
-
- ✓ **Domanda** (conto del numero delle ricerche effettuate dagli utenti per un immobile nella zona di riferimento)
 - ✓ **Popolarità nelle ricerche** popolarità di un immobile presso gli utenti sulla base del numero di click ottenuti da immobili con caratteristiche simili nella stessa zona di riferimento
 - ✓ **Interesse nell'acquisto** dimensione del mercato potenziale che può avere un immobile sulla base del numero di richieste ricevute dalle agenzie immobiliari per immobili con caratteristiche simili nella stessa zona di riferimento
 - ✓ **Attività della zona** quanto sia attrattiva una zona in termini di potenziali investimenti immobiliari sulla base dell'evoluzione dei prezzi, della domanda e dei dati socio-economici relativi alla zona di riferimento

ALTRE GARANZIE REALI

PEGNO



Differenza rispetto all'ipoteca:

Non serve l'iscrizione in un pubblico registro => non individuabili se non segnalati dalla banca o se non c'è documentazione

1. Pegno su beni mobili materiali

Forma più comune, riguarda beni fisici come oggetti, macchinari, gioielli, titoli, ecc.

- **su merci:** Variante che riguarda specificamente le merci. Spesso utilizzato nel commercio per garantire finanziamenti legati a scorte di magazzino.

2. Pegno su crediti

Riguarda la cessione in garanzia, di un credito vantato dal debitore verso un terzo. Il debitore costituisce in pegno il diritto di riscuotere un credito futuro.

- **su strumenti finanziari o titoli di credito:** Si riferisce a titoli azioni, obbligazioni, cambiali o strumenti finanziari, che vengono consegnati al creditore come garanzia.

LA DUE DILIGENCE

PEGNO

3. Pegno su beni immateriali:

- **proprietà intellettuale:** può essere costituito su brevetti, marchi, diritti d'autore o altri diritti di proprietà intellettuale. È utilizzato come garanzia nei contratti di finanziamento per aziende tecnologiche o creative.
- **partecipazioni societarie:** su quote o azioni di una società. È spesso utilizzato per garantire finanziamenti o prestiti concessi a soci o aziende

4. Pegno rotativo

Riguarda beni che possono subire variazioni nel tempo, come le merci o i titoli di credito. In questo caso, i beni dati in pegno possono essere sostituiti da altri beni dello stesso tipo o valore durante la durata del rapporto di garanzia, mantenendo l'efficacia del pegno.

5. Pegno non possessorio

Introdotta per agevolare l'accesso al credito da parte delle imprese. Può essere costituito su beni mobili dell'impresa senza che vi sia necessità di spossessamento, ovvero l'impresa può continuare a utilizzare il bene oggetto del pegno (macchinari, attrezzature, scorte) durante la durata della garanzia.

LA DUE DILIGENCE

PEGNO

6. Pegno agricolo

Specificamente applicato al settore agricolo. Riguarda i beni agricoli e i prodotti agroalimentari che possono essere dati in garanzia per ottenere finanziamenti da parte delle imprese agricole. La peculiarità di questo pegno è che, come per il pegno non possessorio, i beni possono rimanere nella disponibilità dell'impresa agricola.

7. Pegno legale

Forma che non richiede un contratto esplicito, ma che è previsto direttamente dalla legge in determinate circostanze. Es.

- diritto di pegno legale sui frutti o sui prodotti del fondo per garantire il pagamento del canone di locazione.
- **Per ogni tipologia di pegno è prevista una specifica modalità di escussione.**
- **A seconda dei beni oggetto di garanzia potrebbe essere più o meno complesso effettuare una valutazione circa il valore recuperabile.**

LA DUE DILIGENCE

PRIVILEGI

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

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

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

Il privilegio non ha una pubblicità legale. Questo lo rende **un privilegio occulto** la cui verifica è particolarmente difficoltosa sia i terzi acquirenti che per i creditori.

IL PRIVILEGIO SPECIALE IMMOBILIARE PREVALE SULL'IPOTECA



ESEMPIO DI PRIVILEGIO OCCULTO

- Marco acquista un immobile con agevolazioni prima casa.
- Dopo tre anni Marco vende l'immobile a Luca.
- Marco per non perdere le agevolazioni, dovrà riacquistare un altro immobile entro un anno dalla vendita.
- Luca per acquistare l'immobile chiede alla Banca un mutuo a garanzia del quale viene iscritta ipoteca sull'immobile stesso.
- Marco non riacquista una casa entro l'anno (perde le agevolazioni).
- L'Agenzia delle Entrate gli notifica quindi un avviso di liquidazione con la maggiore imposta, la sanzione e gli interessi (tipica ipotesi di imposta complementare).
- Marco non provvede al pagamento.
- L'Erario non riesce a rifarsi su di lui, pertanto:
 - lo Stato ha privilegio speciale proprio su quell'immobile che ha venduto a Luca. (Art. 56, comma 4 del D.p.R. 131/86)
 - **in caso di vendita coattiva potrà soddisfarsi anche con preferenza rispetto alla banca creditore ipotecario.**
- Luca ha il diritto di rivalsa nei confronti di Marco.

LA DUE DILIGENCE

PRIVILEGI SPECIALI

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

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

LA DUE DILIGENCE

GARANZIE PERSONALI FIDEJUSSIONE

Art. 1936 CC

Contratto di garanzia in cui una persona (il fideiussore) si impegna a garantire l'adempimento di un obbligo da parte di un'altra persona (il debitore principale). Il fideiussore è obbligato in solido col debitore principale al pagamento del debito.

Le parti però possono convenire che il fideiussore non sia tenuto a pagare prima dell'escussione del debitore principale.

In tal caso, il fideiussore, che sia convenuto dal creditore e intenda valersi del beneficio dell'escussione, deve indicare i beni del debitore principale da sottoporre ad esecuzione.



LA DUE DILIGENCE

Caratteristica	Fideiussione Omnibus	Fideiussione Specifica
Ambito della garanzia	Generale, copre tutte le obbligazioni del debitore	Limitata, copre solo un'obbligazione specifica
Tipo di obbligazioni garantite	Obbligazioni presenti e future	Obbligazioni determinate
Importo garantito	Fino a un limite complessivo stabilito	Fissato in relazione all'obbligazione specifica
Utilizzo comune	Contratti di lunga durata, linee di credito	Prestiti, contratti di locazione, transazioni isolate



LA DUE DILIGENCE

FIDEJUSSIONI OMNIBUS

IMPORTANTE INDIVIDUARE LE FIDEJUSSIONI REDATTE SECONDO LO SCHEMA ABI

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

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

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

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

LA DUE DILIGENCE

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

NULLITÀ PARZIALE

ovvero

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

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

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



LA DUE DILIGENCE

L'AVALLO

Forma di garanzia personale che viene fornita su titoli di credito come assegni, cambiali o promesse di pagamento.

Quando una persona (avallante) firma un titolo di credito come garanzia, si impegna a pagare il debito in caso di inadempimento da parte del firmatario principale (trattario).

L'avallante "avalla" la validità del pagamento e si assume la responsabilità del debito, ma solo in caso di inadempimento del firmatario principale.

Avallo generale: l'avallante si impegna per tutti gli impegni finanziari legati al titolo, senza limitazioni specifiche.

Avallo particolare: riguarda solo un determinato importo o una specifica condizione.

The image shows a form for a bill of exchange (cambiale) with an avallo (guarantee) section. The form is divided into several sections:

- Top Left:** A red diagonal stamp that reads "FAC-SIMILE".
- Top Right:** The currency and amount, "Euro #100,00".
- Middle Left:** The place and date, "Genova, 02/01/2021", with the label "luogo e data" below it.
- Middle:** The payment details, "Al 18/07/2021 pag herò per questa cambiale", with "scadenza" (maturity) written below the date.
- Bottom Left:** The payee, "A Nevio", followed by "la somma" (the sum).
- Bottom Center:** The amount in words, "Di € #CENTO/00".
- Bottom Right:** The signature of the guarantor, "Per avallo: Sempronio", followed by a box containing the name "Tizio".
- Bottom Left Box:** A box for the domicile, containing "Domiciliazione Ad esempio, Banca XYZ".
- Bottom Center Box:** A box for the debtor's name and address, containing "Nome e indirizzo debitore Tizio Via tal dei tali".

LA DUE DILIGENCE

LA LETTERA DI PATRONAGE

La lettera di patronage è un documento con il quale una società (o un ente) si impegna a sostenere o garantire il pagamento di un debito o l'adempimento di un'obbligazione da parte di un'altra società, generalmente una consociata o una terza parte con cui ha legami economici o finanziari.

A differenza delle garanzie tradizionali, la lettera di patronage **non ha lo stesso valore vincolante** di una fideiussione o di un avallo, ma si presenta come una dichiarazione di **sostegno morale e finanziario**.

Non è vincolante legalmente pertanto il creditore non può obbligare la parte che ha emesso la lettera a pagare i debiti della società destinataria.



Lettera di patronage forte: viene utilizzata quando si vuole dare un supporto concreto e rassicurante alla società destinataria, sebbene non crei un obbligo giuridico formale.

Lettera di patronage debole: viene utilizzata per dichiarare un supporto generico o morale, ma senza impegnarsi direttamente in caso di difficoltà.

LA DUE DILIGENCE

MEDIOCREDITO
CENTRALE

FONDO DI GARANZIA MCC

LEGGE 23 dicembre 1996, n. 662

Istituito per agevolare l'accesso al credito alle PMI ed ai professionisti
E' gestito da Mediocredito Centrale - Banca del Mezzogiorno S.p.A (partecipata al 100% dal Ministero dello sviluppo Economico.

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

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

LA DUE DILIGENCE

CHI PUO' ACCEDERE

I beneficiari devono essere in possesso dei requisiti oggettivi e soggettivi previsti dalle Disposizioni Operative.

Sono escluse le attività finanziarie.

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

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

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

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



LA DUE DILIGENCE

PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA DI ESCUSSIONE

L'istituto finanziario deve presentare una **domanda di escussione** attraverso il portale dedicato del Fondo di Garanzia MCC, fornendo tutti i dettagli necessari relativi al finanziamento e all'inadempimento.

La domanda deve includere:

- La documentazione relativa al contratto di finanziamento.
- La **prova dell'inadempimento** del debitore.
- L'importo del credito non rimborsato e l'ammontare del capitale residuo.

La banca deve rispettare i **termini** e le **modalità** previste dal regolamento del Fondo, pena il rigetto della domanda

VERIFICA E ACCETTAZIONE DELLA DOMANDA

Una volta ricevuta la domanda, il Mediocredito Centrale effettua un'analisi per verificare che tutte le condizioni siano state rispettate. Il Fondo di Garanzia esaminerà se:

- **Il finanziamento era effettivamente garantito.**
- **Il debitore è stato correttamente dichiarato inadempiente.**
- **Tutti i requisiti formali sono stati rispettati.**

L'escussione non esonera il debitore dall'obbligo di pagare il debito residuo

LA DUE DILIGENCE

GARANZIE ISMEA

Le garanzie ISMEA sono uno strumento creato per facilitare l'accesso delle imprese agricole e agroalimentari al credito, riducendo il rischio per le banche e favorendo lo sviluppo di questi settori.

Forniscono garanzie su prestiti o finanziamenti bancari, sia per investimenti che per esigenze di liquidità.

GARANZIE DIRETTE

ISMEA rilascia la propria fideiussione - previa specifica istruttoria di merito - alle PMI attive agricole e della pesca a fronte di finanziamenti destinati alle attività di cui all'articolo 2135 del cc.

FIDEIUSSIONE

è una garanzia di tipo personale che impegna l'Istituto ad adempiere al posto della PMI su semplice richiesta del soggetto finanziatore, nel caso in cui il debitore principale non adempia nei termini previsti dal contratto;
può essere rilasciata dall'ISMEA fino ad un valore massimo di 5 milioni di euro e per una quota non superiore all'80% del finanziamento sottostante;
è richiesta dalla PMI per il tramite della banca finanziatrice che inoltra la documentazione necessaria al rilascio.



CONTROGARANZIA

La controgaranzia è una protezione che ISMEA fornisce al soggetto finanziatore a fronte di finanziamenti già garantiti in via primaria da altro garante e copre il rischio correlato all'inadempimento contemporaneo del debitore principale e del garante principale.

La controgaranzia è richiesta dalla PMI per il tramite del garante principale (confidi).

La controgaranzia ISMEA così come sopra descritta (a protezione del solo rischio del soggetto finanziatore in caso di doppio inadempimento) è definita senza riassicurazione del credito. Nel caso in cui venga espressamente richiesta con protezione del garante principale dal caso di semplice inadempimento della PMI debitrice, la controgaranzia è definita con riassicurazione del credito.

ISMEA rilascia la controgaranzia con entrambe le modalità (senza e con riassicurazione del credito). Per attivare il rapporto di controgaranzia è necessario stipulare una convenzione con l'Istituto.



EVENTI STRAORDINARI

A questi strumenti di carattere ordinario, ISMEA ha affiancato nel tempo, in occasioni di situazioni di eccezionale emergenza strumenti finalizzati a sostenere la liquidità aziendale, con costi di garanzia azzerati e istruttorie di rilascio semplificate. Ad esempio

Garanzia L25

gratuita che copre i finanziamenti per la liquidità delle imprese colpite dall'emergenza epidemiologica da Covid 19.

Copre le operazioni di credito fino a 30 mila euro e di durata massima di 15 anni.

Garanzia U35

gratuita rilasciata a fronte di finanziamenti bancari destinati alle PMI colpite dai rincari energetici, del carburante e delle materie prime, cumulabile con le altre garanzie rilasciate da ISMEA, ottenuta in via automatica.

Copre al 100% le operazioni di credito di importo non superiore a 62 mila euro e comunque entro il valore dei costi per l'energia, carburante e materie prime registrato nel 2021, di durata fino a 10 anni, comprensivi di un periodo di preammortamento di almeno 24 mesi



GARANZIE SUSSIDIARIE

La garanzia sussidiaria è automaticamente rilasciata da ISMEA a fronte delle operazioni di credito agrario poste in essere ai sensi dell'articolo 43 del decreto legislativo 1 settembre 1993, n.385 che sorgano sotto particolari condizioni indicate dalla normativa che ne regola l'attività.

La garanzia sussidiaria non è applicabile in assenza di valida e congrua garanzia primaria acquisita dalla banca finanziatrice a fronte del finanziamento erogato.

La garanzia - ed il versamento della relativa commissione - ha carattere obbligatorio per le banche che erogino i finanziamenti che presentino le caratteristiche di garantibilità previste dalla normativa di riferimento.

La garanzia sussidiaria è liquidata da ISMEA alla banca che subisca una perdita in seguito alla escussione della garanzia primaria.



LA DUE DILIGENCE

GARANZIE COVID-19



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

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

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

OPERAZIONI AMMESSE

finalità: liquidità o investimento;

durata: fino a 72 mesi;

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

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

LA DUE DILIGENCE

GARANZIE COVID-19

Decreto-legge 17 marzo 2020 n. 18, modificato da ultimo dall'art. 16

Decreto-legge 25 maggio 2021, n. 73 - DL Sostegni bis



DIVIETO DI REVOCA Per le aperture di credito a revoca e per i prestiti accordati a fronte di anticipi su crediti esistenti alla data del 29.2.2020 o, se superiori, a quella di pubblicazione del presente decreto, **gli importi accordati**, sia per la parte utilizzata sia per quella non ancora utilizzata, **non possono essere revocati alla data del termine delle misure**

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

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

➤ **La Sezione speciale interviene con la concessione di garanzie sussidiarie nella misura del 33% sui finanziamenti concessi a imprese e professionisti che hanno beneficiato delle misure previste dall'art. 56 del DL Cura Italia.**

LA DUE DILIGENCE



GARANZIE COVID-19

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

MODIFICHE

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

LA DUE DILIGENCE

ESCUSSIONE



Per attivare la garanzia, l'istituto deve presentare una **domanda di escussione** al **Fondo di Garanzia MCC**, seguendo le procedure specifiche previste per le **Garanzie COVID-19**.

La richiesta viene inviata tramite il **portale online** del Fondo di Garanzia, con allegati i documenti relativi al contratto di finanziamento, la prova dell'inadempimento e il calcolo dell'importo non rimborsato.

- La banca deve certificare che il finanziamento è stato concesso con le modalità previste dai decreti alle **misure COVID-19** (es. **Decreto Liquidità**).
- Deve dimostrare che il beneficiario ha effettivamente utilizzato il finanziamento per i fini previsti

VERIFICA DELLA DOMANDA

Una volta ricevuta la domanda, MCC esamina la richiesta per verificare la conformità alle normative, assicurandosi che:

- Il finanziamento sia stato erogato nel rispetto delle disposizioni straordinarie;
- Il debitore sia effettivamente inadempiente
- la banca abbia seguito tutte le procedure di recupero necessarie.



REQUISITI PER L'ESCUSSIONE

Inadempimento del debitore: il debitore deve essere in ritardo nei pagamenti per un periodo significativo

Tempistiche: la banca deve attivare la garanzia entro i tempi previsti dal regolamento (di solito entro 6 mesi dall'inadempimento conclamato).

Documentazione completa: la banca deve fornire tutta la documentazione necessaria, incluse le comunicazioni relative all'inadempimento e le prove del mancato pagamento da parte del debitore.

Il debitore rimane comunque obbligato a pagare la parte residua del finanziamento non coperta dalla garanzia, e può essere soggetto ad azioni di recupero da parte della banca per tale importo.

LA DUE DILIGENCE

NUOVO TEMPORARY FRAMEWORK

la Commissione Europea ha delineato le misure sugli aiuti di Stato
a seguito della guerra tra Russia e Ucraina

in vigore fino al 31/12/2022 prorogate al 31.12.2023

La Commissione Europea ha prorogato fino al 30 giugno 2024

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

REQUISITI DI ACCESSO

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

MISURE DI SOSTEGNO

- Sovvenzioni dirette e agevolazioni fiscali per le imprese.
- Supporto alla ricapitalizzazione
- Tassi d'interesse agevolati
- Garanzie sui prestiti: i governi potevano garantire prestiti fino a una certa percentuale del capitale erogato (dal 70% al 100% in alcuni casi), riducendo i rischi per le banche che prestavano denaro a imprese colpite dalla crisi.



LA DUE DILIGENCE



PRESENTAZIONE DELLA RICHIESTA DI ESCUSSIONE

Quando l'inadempimento è conclamato, l'istituto finanziario può attivare la garanzia pubblica. Le modalità di presentazione della richiesta di escussione variano da Stato a Stato, ma generalmente seguono questi passaggi:

- **Richiesta formale** da parte di chi ha concesso il prestito.
- **Documentazione:** documenti che provano l'inadempimento del debitore, il contratto di finanziamento e il calcolo dell'importo non rimborsato.
- **Tempistiche:** attivare la garanzia entro un periodo stabilito dalla normativa, che di solito va dai 6 ai 12 mesi dopo la dichiarazione di inadempimento.

VERIFICA DELLA RICHIESTA

Una volta ricevuta la richiesta di escussione, il Fondo di Garanzia per le PMI in Italia, esamina la domanda per verificare che:

- Il finanziamento sia stato concesso in conformità con le regole
- Il debitore sia effettivamente inadempiente.
- La banca abbia rispettato le procedure di recupero previste prima di chiedere l'escussione della garanzia
- La documentazione sia completa

LA DUE DILIGENCE

GARANZIA SUPPORTITALIA



Strumento introdotto dal governo italiano e gestito da **SACE** (Servizi Assicurativi del Commercio Estero), agenzia pubblica, per sostenere le imprese italiane colpite dalla crisi economica a seguito della pandemia di COVID-19 e successivamente a fronte di altre crisi globali come la guerra in Ucraina e l'aumento dei costi energetici.

FINALITA' supportare la liquidità delle aziende e facilitarne l'accesso al credito attraverso la concessione di garanzie pubbliche per sostenere i costi di stabilimenti produttivi e attività imprenditoriali **localizzati in Italia** per **esigenze di liquidità e per finanziare investimenti**

COPERTURA:

- 90% per imprese con meno di 5.000 dipendenti e fatturato <1,5 mld
- 80% per imprese con fatturato tra 1,5 e 5 mld o con più di 5.000 dipendenti
- 70% per imprese con fatturato >5 mld

DURATA DELLA GARANZIA: varia generalmente tra i 6 anni e i 8 anni, ma può essere estesa in particolari condizioni stabilite dagli accordi tra le parti.

COSTO: L'impresa deve sostenere un costo per accedere alla copertura di SACE, calcolato in base alla dimensione dell'impresa, alla durata del finanziamento e all'importo coperto.

LA DUE DILIGENCE

ESCUSSIONE



- **Dichiarazione di inadempimento:** L'impresa diventa insolvente o inadempiente, ossia non riesce a rimborsare il finanziamento secondo i termini stabiliti dal contratto.
- **Richiesta di escussione della garanzia:** La banca o l'intermediario finanziario che ha concesso il prestito può attivare la garanzia SupportItalia, inoltrando una richiesta a SACE. Nella richiesta, la banca deve dimostrare che l'impresa è effettivamente insolvente e fornire la documentazione relativa al finanziamento.
- **Verifica della richiesta da parte di SACE:** SACE esamina la richiesta di escussione per assicurarsi che:
 - ✓ Il finanziamento sia stato concesso in conformità con i requisiti della Garanzia SupportItalia.
 - ✓ L'impresa sia effettivamente inadempiente.
 - ✓ La banca abbia seguito le corrette procedure di recupero crediti

LA DUE DILIGENCE

CONFIDI



CONSORZIO DI GARANZIA COLLETTIVA DEI FIDI

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

Favoriscono l'accesso al credito delle (PMI) associate (industriali, commerciali, turistiche e di servizi, artigiane e agricole), **raccogliendo fondi tra le stesse e utilizzandoli per rilasciare garanzie** (c.d. "collettive") a copertura di finanziamenti erogati ai singoli associati

FONDO CONSORTILE costituito da

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

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

FORME DI GARANZIA

SUSSIDIARIA al verificarsi dell'insolvenza del soggetto garantito, la finanziatrice avvia tutte le azioni necessarie al recupero del credito. Solo successivamente, in caso di mancato rimborso, la può attivare la garanzia rilasciata a copertura della perdita effettiva subita.

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

LA DUE DILIGENCE



DIRETTA

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

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

INDIRETTA

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

CONFIDI MINORI

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

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

LA DUE DILIGENCE

CONFIDI MAGGIORI



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

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

ESCUSSIONE



Una volta dichiarato l'inadempimento, l'istituto che ha concesso il prestito presenta una richiesta di escussione della garanzia al Confidi.

Questa richiesta contiene tutta la documentazione relativa al prestito e alle inadempienze del debitore.

Le principali informazioni richieste sono:

- Prova dell'inadempimento (numero di rate non pagate).
- Copia del contratto di finanziamento.
- Calcolo dell'importo residuo del finanziamento non rimborsato.

Il Confidi, una volta ricevuta la richiesta, esamina la documentazione per verificare che:

- L'inadempimento del debitore sia effettivo e documentato.
- Il prestito sia stato concesso conformemente ai termini stabiliti nella garanzia rilasciata.
- La richiesta di escussione rispetti i tempi e le modalità previste.

LA DUE DILIGENCE

NECESSARIO SODDISFARE TUTTI GLI ADEMPIMENTI RICHIESTI IN COSTANZA DEL RAPPORTO

In fase di due diligence è fondamentale accertare:

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

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



LA DUE DILIGENCE

TIPOLOGIA DEI DEBITORI

INDIVIDUAL

Persone fisiche

CORPORATE

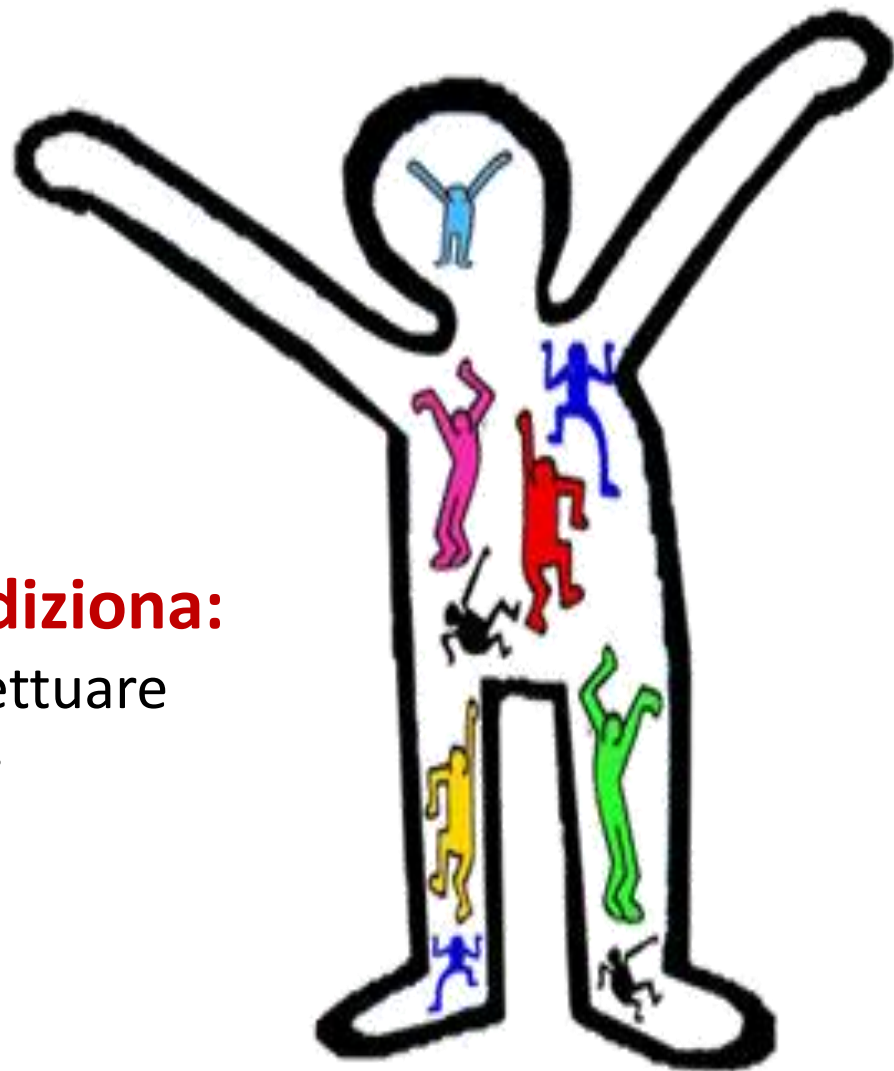
Società di persone

Società di capitali

Cooperative – PMI

La tipologia dei soggetti condiziona:

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



LA DUE DILIGENCE

TIPOLOGIA DEI DEBITORI

INDIVIDUAL

Reperibilità

Età

Attività professionale

Exit giudiziale: azione individuale

CORPORATE

Forma sociale (snc, srl...)

Stato attività

Settore operativo

Exit giudiziale: azione individuale
o procedura concorsuale



LA DUE DILIGENCE

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

(valori percentuali; per esposizioni)

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

LA DUE DILIGENCE

CREDITI A IMPRESE E FAMIGLIE E TASSI DI RECUPERO

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

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

LA DUE DILIGENCE

LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA



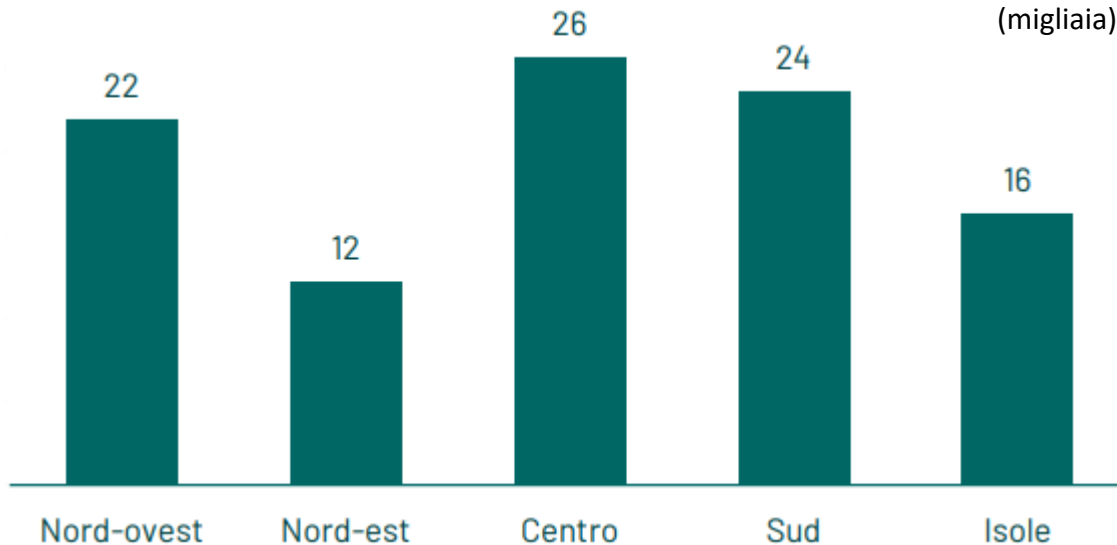
L'ubicazione del debitore o dell'immobile a garanzia del credito può condizionare la strategia di recupero nonché i tempi di recupero e di conseguenza la valorizzazione del credito per differenze:

- **Culturali:** predisposizione alle trattative
- **Economiche:** reddito medio, tasso di occupazione
- **Territoriali:** principale attività economico
- **Immobiliari:** mercato immobiliare
- **Giuridiche:** tempi dei tribunali

LA DUE DILIGENCE

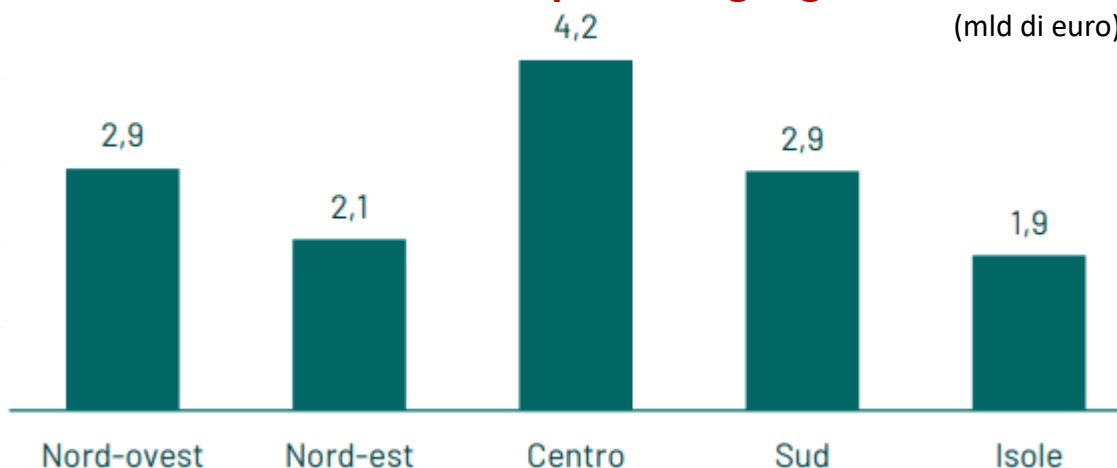
IMMOBILI PER AREA GEOGRAFICA

Numero immobili in vendita per area geografica



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

Valore base asta per area geografica



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

Fonte Abilio spa

LA DUE DILIGENCE

DURATA MEDIA DELLE PROCEDURE ESECUTIVE PER MACRO ZONE

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

Divario tra Nord e Sud

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

LA DUE DILIGENCE

DURATA MEDIA DELLE PROCEDURE ESECUTIVE PER CITTA'

TRIBUNALI PIU' PERFORMANTI

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

TRIBUNALI MENO PERFORMANTI

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

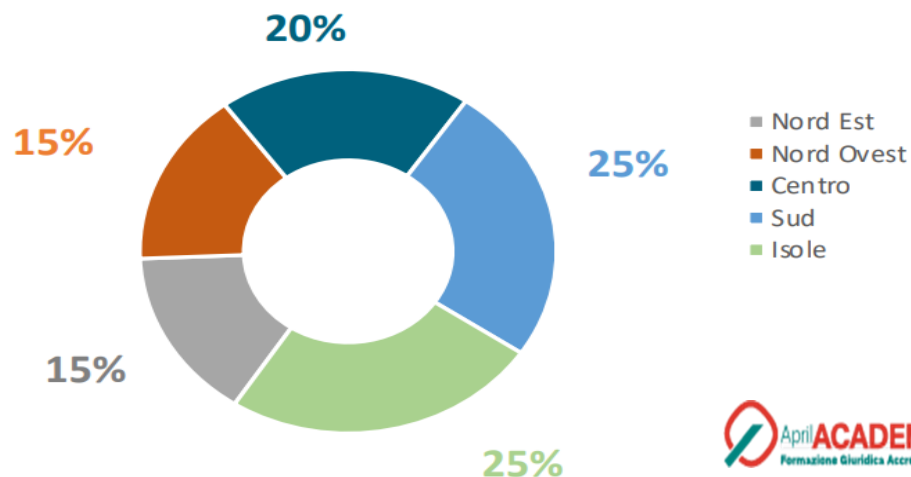
LA DUE DILIGENCE

PROCEDURE DEFINITE TRANSATTIVAMENTE

DURATA MEDIA PER MACRO-ZONA

2022			2021		
Macro-zona	Media giorni	Media anni	Macro-zona	Media giorni	Media anni
Nord Est	1.023	2,81	Nord Est	1.015	2,78
Nord Ovest	1.047	2,86	Nord Ovest	1.092	2,99
Centro	1.323	3,61	Centro	1.324	3,63
Sud	1.675	4,59	Sud	1.455	3,99
Isole	1.666	4,55	Isole	1.549	4,24

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

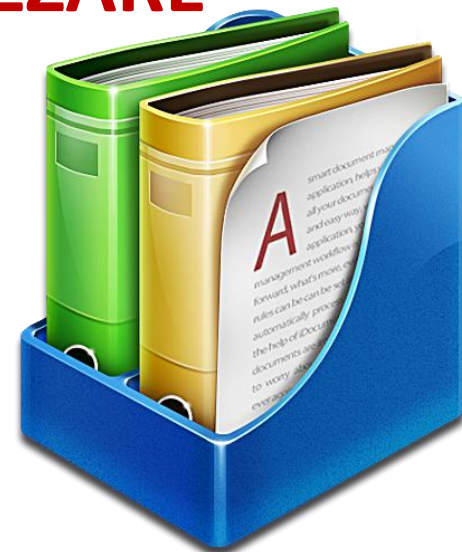


LA DUE DILIGENCE

LA DOCUMENTAZIONE DA ANALIZZARE

Deve essere funzionale alle informazioni relative agli aspetti che condizionano la recuperabilità

- Crediti
- Garanzie
- Debitori
- Localizzazione geografica



NECESSARIO

Accertare la coerenza tra «stato della sofferenza» e documenti disponibili:
es. non possiamo aspettarci di trovare la CTU se l'esecuzione immobiliare non è ancora stata avviata...

OPPORTUNO

- Elaborare una **check list** per tenere traccia dei documenti disponibili/assenti
- Distinguere tra documenti necessari e documenti eventuali



LA DUE DILIGENCE

CREDITI

- Contratto di mutuo
- Atto di erogazione e quietanza
- Estratto conto
- Contratto di finanziamento
- Contratto di conto corrente, apertura credito in cc, carta di credito...
- Cambiale
- Decadenza dal beneficio del termine



GARANZIE

- Nota iscrizione ipoteca volontaria
- Nota rinnovo ipoteca volontaria
- Fideiussione
- Atto cancellazione parziale ipoteca
- Atto frazionamento ipoteca
- Nota iscrizione ipoteca giudiziale
- Nota rinnovo ipoteca giudiziale
- Atto di pegno
- Altre garanzie
- Piano frazionamento
- Contratto di locazione
- Indagini sui garanti
- Relazione Notarile (preliminare/definitiva)
- Visura catastale
- Visura ipotecaria

LA DUE DILIGENCE

PROCEDURE ESECUTIVE

- Decreto ingiuntivo
- Atto di precetto
- Atto di pignoramento
- Nota trascrizione pignoramento
- Atto di intervento
- Relazione notarile
- CTU immobile
- Ordinanza di Vendita
- Avviso di vendita)
- Progetto di distribuzione
- Opposizioni

PROCEDURE CONCORDSUALI

- Nota trascrizione sentenza di fallimento
- Istanza di ammissione al passivo
- Comunicazione di ammissione al passivo
- Opposizione allo stato passivo
- Relazione semestrale
- CTU immobile
- Ordinanza di vendita
- Progetto di riparto



LA DUE DILIGENCE

COMPETENZE RICHIESTE

- Le competenze richieste per una due diligence di NPL sono molteplici e devono coprire diverse aree, tra cui la conoscenza tecnica del settore bancario, l'analisi legale, la valutazione dei crediti e la gestione dei rischi.
- Si richiede un approccio multidisciplinare che unisca preparazione in finanza, diritto, gestione dei rischi e analisi dei dati, con un forte focus sulle implicazioni legali e operative di ogni decisione.



LA DUE DILIGENCE

FINANZIARIE E CONTABILI

- **Valutazione dei crediti** identificando il valore netto di recupero dei crediti (net recoverable value) con solida conoscenza di metodi di valutazione e tecniche di discounting dei flussi di cassa futuri
- **Analisi dei bilanci** delle imprese debitorie per comprendere la loro situazione finanziaria e la capacità di riprendersi
- **Conoscenza delle normative contabili** italiane e internazionali che disciplinano la gestione dei crediti deteriorati, come il principio IFRS 9



LEGALI

- **Conoscenza della normativa bancaria e legale**
- **Capacità di esaminare la documentazione legale** associata ai crediti, compresi contratti di prestito, garanzie, e accordi di ristrutturazione del debito
- **Conoscenze riguardo le pratiche di recupero dei crediti**, le azioni legali possibili, i tempi e i costi legati alle procedure legali (come il pignoramento)
- **Conoscenza dei procedimenti giudiziari**



LA DUE DILIGENCE

GESTIONE DEL RISCHIO

- **Valutazione del rischio di credito** associato ai crediti deteriorati, inclusi i rischi legali, economici e operativi.
- **Conoscenza dei modelli di previsione** statistici e quantitativi per la stima del recupero e l'analisi delle probabilità di successo nel recupero.

ANALISI DEI DATI

- **Capacità di estrarre informazioni rilevanti** dai grandi volumi di dati, per determinare la qualità del ptf e fare previsioni sui recuperi.
- **Conoscenza delle piattaforme e software** per la gestione e analisi dei portafogli NPL.

IMMOBILIARI

- **Valutazione degli immobili** essendo il recupero condizionato al valore recuperabile dalla loro vendita
- **Corretta identificazione degli immobili**
- **Rilevamento di eventuali pregiudizievoli** che possono compromettere il recupero



LA DUE DILIGENCE



- ✓ **OBIETTIVO:** ACQUISTO DI NPL AL GIUSTO PREZZO, DETERMINATO IN BASE ALLA SOMMA RECUPERABILE NETTA
- ✓ **VALUTAZIONE DELLE POSSIBILITÀ DI RECUPERO:** SE, COME, QUANTO, QUANDO
- ✓ **FATTORI CHE CONDIZIONANO LA RECUPERABILITÀ:** TIPOLOGIA DI CREDITI, GARANZIE, DEBITORI E LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA
- ✓ **VERIFICA DEL LOAN DATA TAPE**
- ✓ **ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE**
- ✓ **COMPETENZE FUNZIONALI ALLE VERIFICHE DA EFFETTUARE**

LA DUE DILIGENCE

PERCHE' LA DUE DILIGENCE E' CRUCIALE?



- **IDENTIFICAZIONE DEI RISCHI LEGALI, FINANZIARI E OPERATIVI ASSOCIATI ALL'ACQUISTO DI PORTAFOGLI NPL**
- **VALUTAZIONE DEL VALORE REALE DEL PORTAFOGLIO E DELLE OPPORTUNITÀ DI RECUPERO**
- **IMPORTANZA PER IL PRICING E PER LA STRATEGIA POST-ACQUISTO**

LA DUE DILIGENCE



LA DUE DILIGENCE

GRAZIE