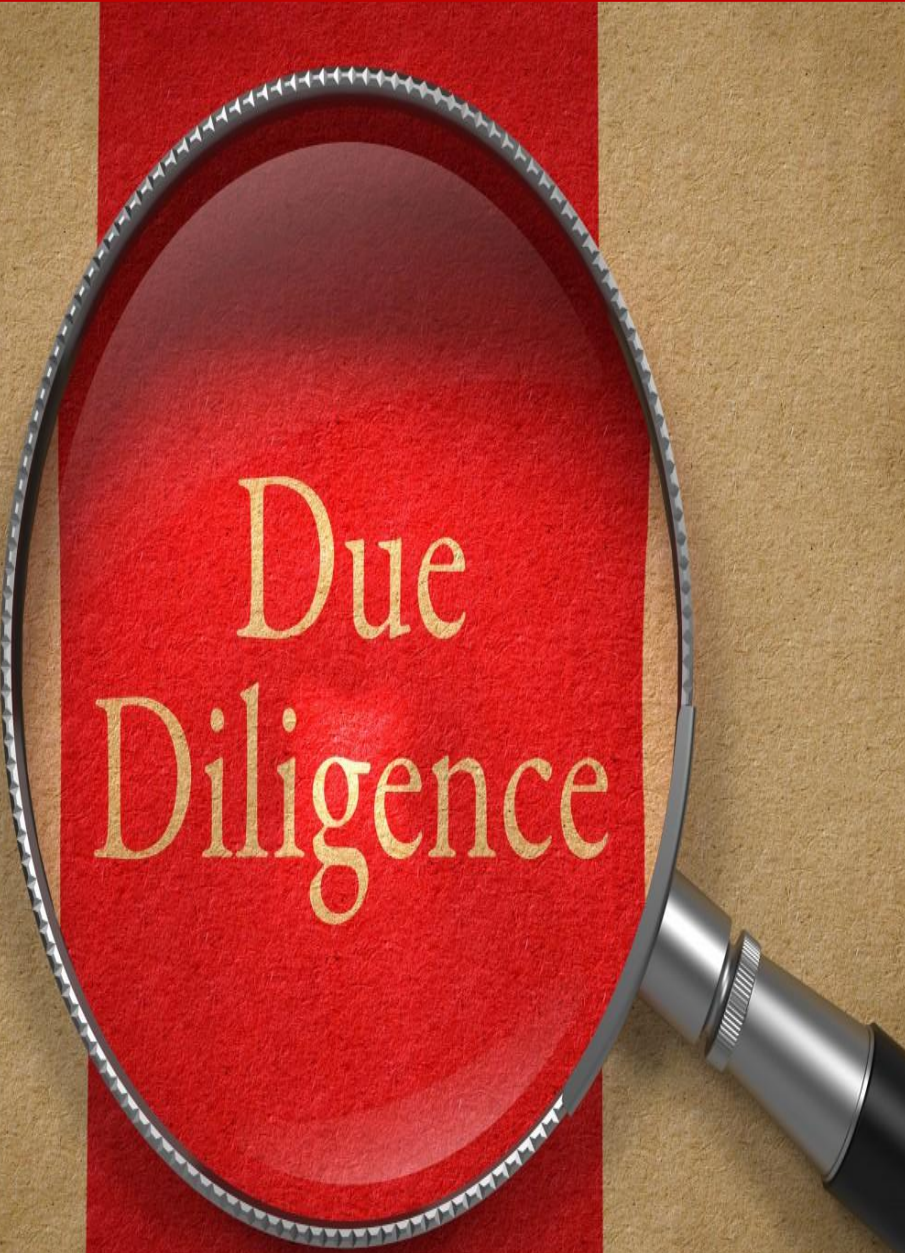


# NPL: CESSIONE e CARTOLARIZZAZIONE

# LA DUE DILIGENCE



Due  
Diligence

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



## OBIETTIVO

### ACQUISTARE CREDITI AL «GIUSTO PREZZO»

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

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

### ASPETTI CHE CONDIZIONANO LA RECUPERABILITA’

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

# LA DUE DILIGENCE

## LA DUE DILIGENCE

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



Promessi Sposi, Capitolo XVIII

# LA DUE DILIGENCE

## IL TIPO DI CESSIONE CONDIZIONA L'ORGANIZZAZIONE DELLA DUE DILIGENCE

### CESSIONI IN BLOCCO

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

### CHERRY PICKING

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

### SINGLE NAME

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

# MODALITA' DI CESSIONE

## VENDITA DI CREDITI INDIVIDUABILI IN BLOCCO AI SENSI DELL'ART. 58 TUB D.lgs.1993-385

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

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

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

# LA DUE DILIGENCE

## CESSIONI MASSIVE E SEGMENTAZIONE DEL PORTAFOGLIO

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

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



# LA DUE DILIGENCE

## PERIMETRO DI CESSIONE

### PUNTO DI PARTENZA PER L'ESAME DELLE PRATICHE

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

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

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



# LA DUE DILIGENCE

**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.»*



# LA DUE DILIGENCE

## DATA TAPE: INDICAZIONI CIRCA IL DEBITORE

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

# LA DUE DILIGENCE

## DATA TAPE INDICAZIONI CIRCA IL CREDITO

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

## TIPOLOGIA DEI CREDITI IN BASE AI CONTRATTI

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



### **Le tipologie dei contratti sono determinanti in quanto:**

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

# LA DUE DILIGENCE

## TIPOLOGIA DEI CREDITI IN BASE AI CONTRATTI

### RICONCILIAZIONE LINEE DI CREDITO E DOCUMENTAZIONE

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

#### PROBLEMATICITÀ

- I prodotti sono censiti in data tape con **denominazioni «convenzionali»** non sempre corrispondenti alla natura del contratto:  
es. Mutuo fondiario catalogato come ipotecario, opportuna la corretta riclassificazione 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 e per la redazione degli atti in cui deve essere dato atto della continuità della titolarità
- 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

## RICONCILIAZIONE LINEE DI CREDITO E DOCUMENTAZIONE

- 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

# LA DUE DILIGENCE

## TIPOLOGIA DEI CREDITI IN BASE AI CONTRATTI

### MUTUO FONDIARIO

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

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

### PRIVILEGI

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

# LA DUE DILIGENCE

## TIPOLOGIA DEI CREDITI IN BASE AI CONTRATTI

### ACCERTAMENTI SUCCESSIVI

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

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

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

NB. La riforma Cartabia ha abolito la formula esecutiva

## ESISTENZA E AMMONTARE DEL CREDITO

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

### **Motivazioni dell'ammissione al chirografo:**

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

**Il problema si pone in relazione al momento in cui si effettua la DD**

## **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 ha approvato le linee guida sull'organizzazione del settore delle procedure esecutive e concorsuali nella "fase 2" dell'emergenza COVID-19, tra cui l'incoraggiamento ad una celere distribuzione del ricavato già depositato sui libretti delle procedure

# LA DUE DILIGENCE

## TIPOLOGIA DEI CREDITI IN BASE ALLE GARANZIE



### LA TIPOLOGIA DELLE GARANZIE CONDIZIONA:

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

# LA DUE DILIGENCE

## SECURED

### Crediti garantiti da ipoteca

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

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

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

SECURED LOANS



# LA DUE DILIGENCE

## 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 in una eventuale procedura esecutiva, in quanto ove si volesse procedere con una soluzione stragiudiziale (es. saldo e stralcio) è necessario anche il loro consenso.



# LA DUE DILIGENCE

## COME EFFETTUARE LE VERIFICHE VISURA IPOTECARIA

Riporta iscrizioni, trascrizioni, annotazioni su immobili o persone.

### DA CHI PUÒ ESSERE RICHIESTA

Da chiunque in tutte le conservatorie presenti sul territorio nazionale purché si sia a conoscenza dei dati dall'immobile o della persona per cui si intende ottenere il documento.

### SU CHI PUÒ ESSERE RICHIESTA

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

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

- **SULL'IMMOBILE:** riporta iscrizioni, trascrizioni e annotazioni sull'immobile.

Si chiede per verificare se:

- su un immobile esistono gravami;
- se vi è stata compravendita o donazione;
- se vi sono più contitolarità di quote

# LA DUE DILIGENCE

## VISURA CATASTALE

Fornisce informazioni dettagliate su terreni o fabbricati registrati al catasto.

### TIPI DI VISURA

#### SULL'IMMOBILE

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

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

#### SUL SOGGETTO

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

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

Si richiedono se si vuole conoscere:

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

# LA DUE DILIGENCE



## SISTEMA CATASTALE TAVOLARE

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

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

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

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

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

# 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

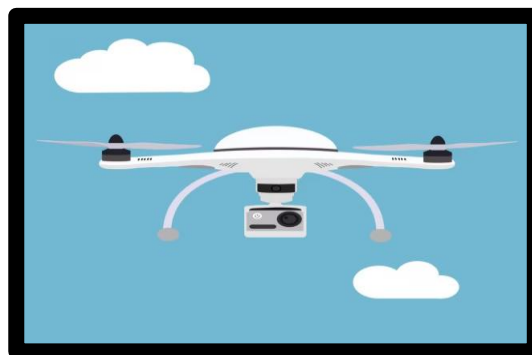
## MODALITA' DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

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

**DRIVE BY:** visita con passaggio dall'esterno

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

**BY DRONE:** utilizzo di strumenti tecnologici



# 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

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

# LA DUE DILIGENCE

## PRIVILEGI SPECIALI

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

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

# LA DUE DILIGENCE

## FIDEJUSSIONI

### IMPORTANTE TRACCIARE LE FIDEJUSSIONI REDATTE SECONDO LO SCHEMA ABI

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

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

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

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

# LA DUE DILIGENCE

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*».

**Per la valorizzazione della garanzia è necessario svolgere approfondimenti sulla situazione e patrimonialità dei garanti**

# LA DUE DILIGENCE

## FONDO DI GARANZIA

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**

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

# 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

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

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

**DURATA MASSIMA = 6 ANNI**

**DIRETTA** rilasciata sotto forma di Fidejussione

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

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

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

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

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

Gratuita e cumulabile con le altre garanzie rilasciate da ISMEA

# LA DUE DILIGENCE

## GARANZIE COVID-19

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

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

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

## OPERAZIONI AMMESSE

**finalità:** liquidità o investimento;

**durata:** fino a 72 mesi;

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

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

# LA DUE DILIGENCE

## GARANZIE COVID-19

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

**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.

# LA DUE DILIGENCE

## 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.

# LA DUE DILIGENCE

## CONFIDI MINORI

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

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

# LA DUE DILIGENCE

## CONFIDI MAGGIORI

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

- **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

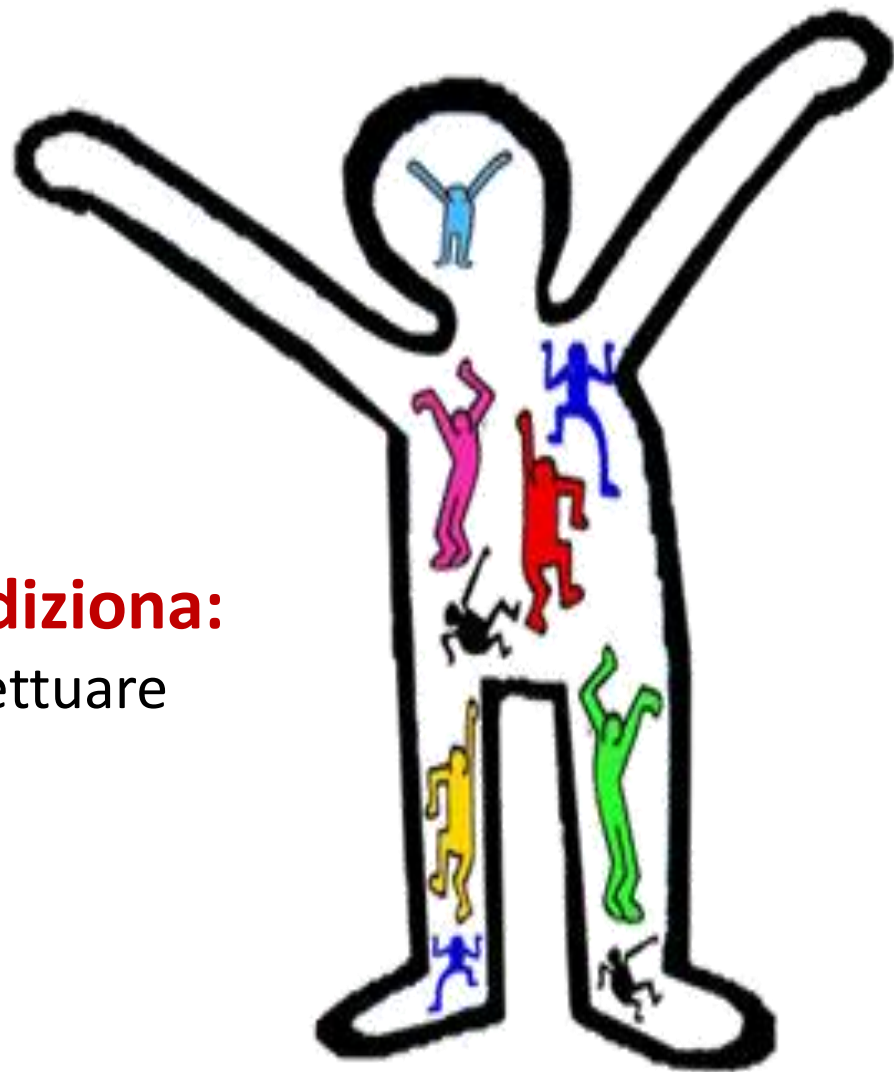
Società di persone

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

## TASSI DI RECUPERO PER TIPOLOGIA DI DEBITORE

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

| Anno di uscita | TOTALE                |                  |                  | di cui: imprese       |                  |                  | di cui: famiglie      |                  |                  |
|----------------|-----------------------|------------------|------------------|-----------------------|------------------|------------------|-----------------------|------------------|------------------|
|                | Tasso di recupero (%) | Posizioni chiuse |                  | Tasso di recupero (%) | Posizioni chiuse |                  | Tasso di recupero (%) | Posizioni chiuse |                  |
|                |                       | Importo (€/mln)  | Numero           |                       | Importo (€/mln)  | Numero           |                       | Importo (€/mln)  | Numero           |
| 2012           | 49,0                  | 7.472            | 128.653          | 44,6                  | 5807             | 52.589           | 64,5                  | 1.666            | 76.064           |
| 2013           | 45,5                  | 7.683            | 112.331          | 41                    | 5948             | 47.467           | 61,2                  | 1.735            | 64.864           |
| 2014           | 34,0                  | 13.613           | 287.685          | 32,5                  | 9.852            | 87.755           | 37,9                  | 3.760            | 199.930          |
| 2015           | 35,4                  | 13.258           | 257.965          | 34,3                  | 10.222           | 89.519           | 39,4                  | 3.036            | 168.446          |
| 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           |
| 2023           | 36,3                  | 8.851            | 108.937          | 34,1                  | 6.989            | 35.656           | 44,9                  | 1.862            | 73.281           |
| <b>Totale</b>  |                       | <b>333.867</b>   | <b>3.719.870</b> |                       | <b>266.800</b>   | <b>1.469.399</b> |                       | <b>67.067</b>    | <b>2.250.471</b> |
| <b>Media</b>   | <b>35,5</b>           | <b>18.548</b>    | <b>206.659</b>   | <b>33,5</b>           | <b>14.822</b>    | <b>81.633</b>    | <b>43,1</b>           | <b>3.726</b>     | <b>125.026</b>   |

## 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

## 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        |

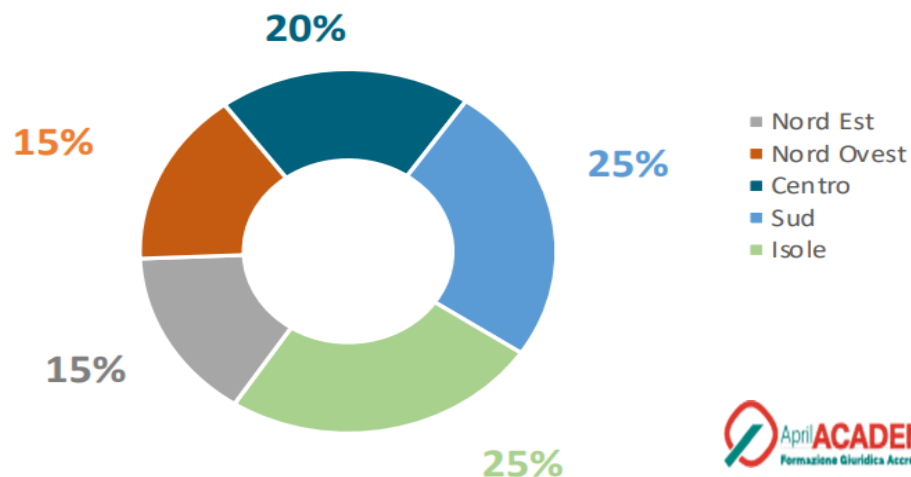
# LA DUE DILIGENCE

## 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**



## SITUAZIONI CRITICHE



### Esempi:

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

# LA DUE DILIGENCE

## FONDO PATRIMONIALE

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

Il conferimento di un immobile nel fondo patrimoniale è una procedura attraverso la quale uno o entrambi i coniugi destinano un immobile ai bisogni della famiglia, creandogli una protezione particolare da alcuni creditori.

Questa tutela è regolata dal Codice Civile italiano (artt. 167-171) e comporta che l'immobile destinato al fondo possa essere usato esclusivamente per il sostentamento della famiglia, con delle limitazioni sugli atti di disposizione e sui diritti dei creditori.

E' un'efficace forma di protezione dei beni destinati ai bisogni della famiglia.

I beni conferiti non possono essere ipotecati o aggrediti da creditori personali dei coniugi, salvo il debito non sia stato contratto per esigenze familiari. Tuttavia, se l'atto costitutivo presenta vizi o viene istituito in frode ai creditori, può essere soggetto a revocabilità o dichiarato nullo.

# LA DUE DILIGENCE

## FUNZIONAMENTO E FINALITA'

### **Costituzione del fondo**

Viene costituito tramite un atto pubblico redatto da un notaio, a cui possono partecipare entrambi i coniugi o un terzo (es. un genitore) che desidera contribuire al benessere della famiglia. L'atto viene annotato nei registri dello stato civile e, una volta istituito, è opponibile a terzi.

### **Vincolo di destinazione**

L'immobile conferito non può essere alienato liberamente dai coniugi senza rispettare la finalità del fondo. Se ci sono figli minori, gli atti dispositivi richiedono anche l'autorizzazione del giudice, il quale valuta se l'operazione sia vantaggiosa per la famiglia.

### **Immobile sottratto ai debiti personali dei coniugi**

Il fondo protegge il bene conferito da debiti contratti dai coniugi per finalità estranee ai bisogni familiari. Es., se uno dei coniugi contrae un debito per motivi personali, i creditori non potranno aggredire l'immobile vincolato nel fondo patrimoniale.

# LA DUE DILIGENCE

## Creditori e Agibilità del Fondo Patrimoniale

**Creditori ammissibili:** Solo i creditori che vantano crediti per debiti legati ai bisogni familiari possono aggredire i beni del fondo patrimoniale. Ad esempio, un debito contratto per l'acquisto di beni necessari alla famiglia può autorizzare il creditore a procedere con l'esecuzione forzata sul bene in caso di inadempimento.

**Creditori non ammissibili:** I creditori che vantano debiti personali dei coniugi (debiti di gioco, contratti per motivi estranei alla famiglia, spese personali ) non possono avviare esecuzione forzata sul bene vincolato.

## Invalidità e Revocabilità del Fondo

**Invalidità:** Un fondo patrimoniale può essere dichiarato nullo se manca l'atto pubblico o se vi sono vizi nell'atto costitutivo (se un coniuge istituisce il fondo senza il consenso dell'altro o se non si rispettano i requisiti di forma, il fondo è considerato invalido).

# LA DUE DILIGENCE

**Revocabilità per frode ai creditori:** Qualora sia costituito per sottrarre un bene alla possibilità di essere aggredito dai creditori, questi possono richiedere al giudice la revoca del fondo patrimoniale.

Si parla in questo caso di azione revocatoria, che permette ai creditori di annullare l'atto costitutivo se dimostrano che è stato costituito con dolo o in frode nei loro confronti.

**Azione revocatoria art. 2901 c.c.**

**Il creditore deve provare:**

- **scientia damni**, debitore sa di pregiudicare il creditore;
- **consilium fraudis**, cioè la consapevolezza da parte del terzo del pregiudizio;
  - **eventus damni**, cioè il danno che può essere arrecato alle pretese del creditore. Il debitore ha l'onere di provarne l'insussistenza.

Il fondo patrimoniale è inattaccabile dopo 5 anni dalla sua costituzione, conteggiati quindi dal giorno in cui l'atto viene redatto dal notaio.

# LA DUE DILIGENCE

## Ipotecabilità dell'Immobile nel Fondo Patrimoniale

**Ipoteca per debiti familiari:** Se il debito è contratto per soddisfare i bisogni della famiglia, l'immobile può essere gravato da ipoteca a favore del creditore. Ad esempio, per un mutuo ipotecario finalizzato all'acquisto o ristrutturazione dell'abitazione familiare, il creditore può iscrivere ipoteca sull'immobile.

**Ipoteca per debiti estranei alla famiglia:** I creditori che vantano debiti personali dei coniugi (debiti di gioco, contratti per motivi estranei alla famiglia, spese personali ) non possono avviare esecuzione forzata sul bene vincolato.

**Effetto dell'Ipoteca Preesistente:** Il conferimento di un immobile ipotecato nel fondo non cancella l'ipoteca già iscritta che rimane valida e opponibile ai terzi, inclusi i coniugi e i creditori che potrebbero in futuro avanzare pretese sui beni del fondo. In caso di inadempimento del debito garantito dall'ipoteca, il creditore ipotecario conserva il diritto di procedere con l'esecuzione forzata sull'immobile, anche se questo è stato conferito al fondo patrimoniale.

# LA DUE DILIGENCE

## SEQUESTRO CONSERVATIVO

art. 671 cpc



Misura cautelare che mira ad evitare che il debitore possa disporre dei suoi beni, in attesa di una sentenza di condanna pecuniaria suscettibile di dar luogo ad un pignoramento.

Se interviene la sentenza di condanna, il sequestro si converte in pignoramento. Il sequestro è **opponibile alla procedura esecutiva solo se trascritto anteriormente al pignoramento.**

### CASE STUDY

#### TRIBUNALE DI PADOVA

È sorta contestazione tra i creditori A. C., sequestrante, e P. Italia relativamente alla distribuzione della somma residua ricavata dalla vendita del lotto 2, una volta soddisfatto il creditore ipotecario di primo grado.

In particolare la creditrice C. sostiene che sarebbe infondata la pretesa di P. Italia di vedersi attribuire una somma maggiore rispetto a quella riconosciuta a lei stessa, creditrice sequestrante, laddove il suo credito è nettamente superiore rispetto al credito di P. Italia.

**La difesa di P. Italia, creditore ipotecario di secondo grado, risulta invece fondata.**

# LA DUE DILIGENCE

- **La signora C. sequestrante, invero rivendica una "priorità"** su tutti gli altri creditori, compreso il creditore ipotecario di 2° grado, poiché costui ha ottenuto l'ipoteca giudiziale successivamente alla trascrizione del suo sequestro.
- **Al contrario la creditrice non considera che il sequestro ottenuto non garantisce al suo credito alcuna posizione privilegiata:** l'unico effetto rispetto agli altri creditori è che: non acquisiscono posizione privilegiata rispetto al sequestrante i creditori che acquistino titoli preferenziali successivamente alla trascrizione del sequestro.
- **Quindi il sequestrante non vede modificarsi la natura del suo credito,** che se è chirografario tale resta, ma **si “difende” da eventuali titoli di privilegio acquisiti successivamente al suo sequestro,** che sarebbero altrimenti idonei a travolgere il suo credito meramente chirografario

# LA DUE DILIGENCE

## Tribunale di Padova, Ordinanza del 4.1.2019

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

Ma questo significa solamente che la creditrice **C. è creditore chirografario idoneo a neutralizzare l'ipoteca di P. Italia**, che quindi **P. Italia rispetto alla creditrice C. va trattata come un creditore chirografario** e che **gli altri creditori chirografari intervenuti nella procedura esecutiva concorrono con la chirografaria C.:** giacché la signora C. vanta un sequestro, ma pur sempre a tutela di un credito chirografario.

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

La percentuale così ricostruita consente di individuare la somma spettante alla C. e quella spettante a P. Italia (considerata chirografaria rispetto alla C.) nonché le somme che spetterebbero a tutti gli altri chirografari (se P. Italia fosse chirografaria anche rispetto a costoro).

# LA DUE DILIGENCE

## Tribunale di Padova, Ordinanza del 4.1.2019

Una volta ricostruito in percentuale l'importo spettante alla creditrice sequestrante ed a P. Italia, rimane da assegnare la somma residua, idealmente destinata agli altri creditori chirografari;

senonché a loro non è distribuibile, giacché rispetto agli altri creditori chirografari P. Italia rimane creditore ipotecario (per quanto di 2° grado):

**il “degrado” a chirografo di P. Italia vale solo nei rapporti con la C.** grazie al sequestro ottenuto da costei ma non rispetto agli altri creditori chirografari, che non vantano alcuno strumento processuale per neutralizzare il titolo di prelazione di P. Italia.

Quindi, venendo in gioco il **rapporto tra Porche e gli altri creditori chirografari**, rispetto a costoro riprende quindi piena efficacia privilegiata l'ipoteca di secondo grado: ne consegue che il residuo non potrà essere distribuito ai chirografari ma destinato a P. Italia quale ipotecario di secondo grado.

# LA DUE DILIGENCE

## **Tribunale di Padova, Ordinanza del 4.1.2019**

- Deve d'altro canto considerarsi che, se P. Italia non avesse avuto l'ipoteca di 2° grado, alla C. comunque non sarebbe stata destinata una somma superiore rispetto a quella che le viene riconosciuta: assieme a C. e Porche Italia avrebbero avuto diritto ad essere soddisfatti anche tutti gli altri creditori chirografari, cosicché tutto quello che oggi viene riconosciuto all'ipotecario di 2° grado sarebbe stato invece destinato ai creditori chirografari, secondo la distribuzione “ideale” cui si è fatto cenno prima.
- La signora C. non è un creditore che abbia diritto di preferenza rispetto agli altri creditori intervenuti, risultando anch'ella un creditore chirografario.
- Né potrebbe sostenersi risultare così neutralizzato il vantaggio del sequestro ottenuto: se la signora C. non si fosse munita del sequestro sarebbe rimasta del tutto insoddisfatta, dovendo destinarsi l'intera somma residua al creditore ipotecario di secondo grado P. Italia.

# LA DUE DILIGENCE

## MODALITÀ OPERATIVE DELLA REDAZIONE DEL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE

- Va ricostruito l'intero credito di ciascun creditore, escluso solo l'ipotecario di 1° grado, quindi il credito chirografario della C., il credito di P. Italia, che rispetto alla C. è chirografario, e tutti gli altri crediti chirografari
- rispetto al complessivo monte crediti va poi ricostruita la percentuale del credito della C. ed alla stessa spetterà in sede di distribuzione una somma pari alla percentuale del proprio credito rispetto al monte crediti totale della procedura esecutiva (escluso l'ipotecario di 1° grado)
- il residuo importo va assegnato a P. Italia, ovvero sia la quota attribuita a P. Italia come creditore “idealmente” chirografario sia le quote che sarebbero spettate ai chirografari se P. Italia non avesse avuto un'ipoteca di secondo grado.

# LA DUE DILIGENCE

## SEQUESTRO PREVENTIVO

art. 321 cpp



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

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

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

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

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

# LA DUE DILIGENCE

L'elaborazione giurisprudenziale ha trovato peraltro una parziale conferma a livello normativo con l'art. 52 del d. lgs. n. 159 del 2011, il cui primo comma dispone che **la confisca non pregiudica i diritti di credito dei terzi che risultano da atti aventi data certa anteriore al sequestro, nonché i diritti reali di garanzia costituiti in epoca anteriore al sequestro, ove ricorrano le seguenti condizioni:**

1. che il proposto **non disponga di altri beni sui quali esercitare la garanzia patrimoniale idonea al soddisfacimento del credito**, salvo che per i crediti assistiti da cause legittime di prelazione su beni sequestrati;
2. che **il credito non sia strumentale all'attività illecita** o a quella che ne costituisce il frutto o il reimpiego, sempre che il creditore dimostri la buona fede e l'inconsapevole affidamento;
3. nel caso di promessa di pagamento o di ricognizione di debito, che sia provato il rapporto fondamentale;
4. nel caso di titoli di credito, che il portatore provi il rapporto fondamentale e quello che ne legittima il possesso.

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

# LA DUE DILIGENCE

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

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

# LA DUE DILIGENCE

Ne segue che

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

# LA DUE DILIGENCE

**Cass. pen., II Sez, sentenza n. 22504 dell'8.06.2021**

*«...inammissibile l'istanza di ammissione del credito, assistito da garanzia ipotecaria, formulata dall'istituto bancario ai sensi dell'art. 58 d.lgs. 159/2011 in relazione ad un immobile confiscato, in ragione di un mutuo concesso anteriormente all'applicazione della misura di prevenzione.*

*Il Tribunale in sede di rinvio ha **rivalutato il merito dell'operazione finanziaria di concessione del mutuo ipotecario** ed ha:*

*a) ribadito che il “merito finanziario” dell'operazione è stato valutato in maniera contraddittoria, senza tener conto delle sofferenze bancarie già in atto, tanto che sotto quest'aspetto non poteva riconoscersi alcun incolpevole affidamento;*

*b) verificato anche, con riferimento alle indicazioni fornite dalla Suprema Corte la lacunosità dell'istruttoria bancaria. Sulla base di tale approfondimento, il Tribunale ha confermato il mancato assolvimento dell'onere della prova della buona fede in capo al creditore ipotecario.*

# LA DUE DILIGENCE

**Cass. pen., II Sez, sentenza n. 22504 dell'8.06.2021**

*La nozione di colpevolezza o di volontà colpevole abbraccia **sia il dolo che la colpa** e, conseguentemente, un comportamento può qualificarsi come colpevole non soltanto quando esso sia qualificato dal dolo, ma anche quando tale consapevolezza e tale volontà siano mancate in dipendenza di un atteggiamento colposo dovuto a imprudenza, negligenza e imperizia, sicché non può parlarsi di comportamento incolpevole qualora il **fatto, pur non essendo stato conosciuto, sia tuttavia conoscibile con l'uso dell'ordinaria diligenza**, con la conseguenza che non può ipotizzarsi una condizione di buona fede e di affidamento incolpevole quando un dato fatto illecito non sia stato conosciuto, ma risultasse pur sempre "conoscibile", se non avesse spiegato incidenza sulla rappresentazione del reale uno stato soggettivo addebitabile a condotta colposa.*

# LA DUE DILIGENCE

**Cass. pen., II Sez, sentenza n. 22504 dell'8.06.2021**

*In definitiva, per ottenere il riconoscimento del suo diritto correlato a un bene confiscato in via definitiva, **il terzo deve allegare elementi idonei a rappresentare non solo la sua buona fede** (intesa come assenza di accordi sottostanti che svelino la consapevolezza dell'attività illecita realizzata all'epoca dal contraente poi sottoposto al sequestro) **ma anche l'affidamento incolpevole, inteso come applicazione, in sede contrattuale, di un livello di media diligenza, da rapportarsi al caso in esame, volto a escludere una rimproverabilità di tipo colposo.***

# LA DUE DILIGENCE

Grazie!