

IL TECNICO ESTIMATORE NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE E NELLE PROCEDURE CONCORSUALI



PARTE I ^
GENERALITA' SULL' ESECUZIONE - PROCEDURE
CONCORSUALI – CREDITI NPL

VENEZIA 21 APRILE 2017



Ordine dei
Dottori Agronomi e dei
Dottori Forestali della Provincia di Venezia

L'ESECUZIONE IMMOBILIARE



L'ESECUZIONE IMMOBILIARE



- a norma dell'art. 2740 c.c., il debitore risponde dell'adempimento delle obbligazioni assunte con tutti i suoi beni presenti e futuri
- nel caso non adempia, il creditore può esperire l'azione esecutiva colpendone il patrimonio, e questo anche contro la volontà del debitore, al fine di trasformare dei beni immobili in denaro circolante.
- L'esecuzione forzata è normata dal terzo libro del codice di procedura civile, come modificato da Decreto Legge 83/2015 (DL 83/2015 intitolato: "Misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria") convertito in Legge (L. 132/2015, in vigore dal 21 agosto 2015) con numerose modifiche

IL PIGNORAMENTO



- Quando un debito non è onorato il creditore, al fine di tutelare i propri interessi, può dare il via a una serie di operazioni previste dal codice di procedura civile che, fra le altre cose, prevede la possibilità di valersi cumulativamente dei diversi mezzi di espropriazione forzata previsti dalla legge
- l'espropriazione forzata deve essere iniziata col pignoramento, tranne che nei casi previsti dall'art. 502 del c.p.c. per l'espropriazione delle cose date in pegno e dei beni mobili soggetti a ipoteca.

Cosa è il pignoramento?



- è un'ingiunzione trasmessa al debitore tramite l'Ufficiale giudiziario, mediante il quale si intima al proprietario del bene di astenersi da qualunque atto diretto a sottrarre alla garanzia del credito i beni che si assoggettano alla espropriazione e i loro frutti.
- Nel pignoramento di beni immobili deve essere trascritta in Conservatoria la nota con l'individuazione dei beni colpiti, che s'intende sottoporre a esecuzione; si tratta di un'attività a carico del creditore procedente che provvede poi al deposito del titolo esecutivo e relativo precetto entro dieci giorni dal pignoramento e, successivamente, alle note trascritte ritirate dalla conservatoria

Il pignoramento immobiliare è collegato a due momenti distinti, che il perito deve necessariamente conoscere



1. Notificazione dell'atto di pignoramento al debitore
 2. Trascrizione dell'atto in Conservatoria dei Registri immobiliari
- Solo dal momento della trascrizione decorrono gli effetti del pignoramento, con particolare riguardo all'opponibilità verso i terzi, generandosi un vincolo d'indisponibilità del bene a favore del creditore; la trascrizione dell'atto ha cioè valore costitutivo e pertanto ha efficacia solo da quel momento e non invece dalla notificazione al debitore.

Immobili pignorabili



- Nel pignoramento si trova la base per il processo esecutivo; in esso, infatti, sono indicati gli immobili da sottoporre a esecuzione forzata con i relativi diritti di proprietà.
- I beni immobili pignorabili sono quelli definiti come tali dall'art. 812 del Codice civile e cioè il suolo, le sorgenti e i corsi d'acqua, gli alberi, gli edifici e le altre costruzioni, anche se unite al suolo a scopo transitorio, e in genere tutto ciò che naturalmente o artificialmente è incorporato al suolo; sono reputati immobili i mulini, i bagni e gli altri edifici galleggianti quando sono saldamente assicurati alla riva o all'alveo o sono destinati a esserlo in modo permanente per la loro utilizzazione; sono mobili tutti gli altri beni.

Il pignoramento comprende anche



- *Pertinenze*

Si intendono, ai sensi dell'art. 817 del codice civile, "le cose destinate in modo durevole a servizio o a ornamento di un'altra cosa", cioè quelle non costituenti in opere autonome ma in una pertinenza dell'immobile già esistente.

- *Frutti*

Si tratta dei redditi che il bene pignorato produce, siano essi introiti conseguenti al godimento del bene o beni naturali quali i prodotti agricoli.

Il processo esecutivo



- La competenza in materia di esecuzione forzata è del Tribunale dove si trovano i beni da espropriare, al quale si rivolge il creditore, ai sensi dell'art. 567 c.p.c., dopo dieci giorni dalla data del pignoramento, depositando l'istanza di vendita nel termine di 90 giorni dal pignoramento, pena la perdita di efficacia dello stesso

Il Creditore precedente



- deve depositare entro 60 giorni, nella cancelleria del tribunale, la seguente documentazione:
- Estratto catastale
- Certificati delle iscrizioni e trascrizioni che hanno interessato l'immobile nei venti anni precedenti il pignoramento, o in alternativa il certificato notarile che attesti le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Non sono più richiesti, come nel passato, l'estratto delle mappe censuarie e il certificato di destinazione urbanistica.

ATTENZIONE



Nel caso in cui la documentazione non sia integralmente depositata, in assenza o in diniego di proroga, il Giudice dichiara l'inefficacia del pignoramento e dispone la cancellazione della relativa trascrizione e l'estinzione della procedura esecutiva se non vi sono altri beni pignorati

IL PROCESSO ESECUTIVO



Il Giudice dell'Esecuzione



- Il Giudice dell'esecuzione è il magistrato che ha la funzione di dirigere il processo di espropriazione forzata, ai sensi dell'art. 484 del Codice di Procedura Civile, che ne prevede la nomina da parte del Presidente del Tribunale, previa presentazione del fascicolo dell'esecuzione formato dal cancelliere.
- Tralasciando gli aspetti legati alle modalità di svolgimento del processo, soffermiamoci sui rapporti con l'esperto, da lui nominato ai sensi dell' art. 569 C.P.C., e convocato avanti a sé, fuori udienza, per l'affidamento dell'incarico e il giuramento di rito.



- Il giudice è il punto di riferimento dell'esperto, che a lui si rivolger per rappresentare situazioni che possano rilevare ai fini dello svolgimento dell'incarico o per essere autorizzato a compiere atti non espressamente previsti nel mandato ricevuto, quale ad esempio il ricorso all'uso della forza pubblica per l'accesso all'immobile pignorato, nel caso che il debitore non lo consenta.
- Tutte le domande o le istanze da porre al giudice dell'esecuzione, se la legge non dispone altrimenti, ai sensi dell'art. 486 del C.P.C. vanno rese a mezzo di ricorso da depositarsi in cancelleria, oppure oralmente in corso di udienza

L'ESPERTO



- L'Esperto è il Consulente del Giudice delle Esecuzioni, nominato ai sensi dell'ex art. 569 C.P.C. al fine di assolvere a specifici compiti che permettono al Giudice di poter comporre correttamente tutti gli atti relativi alla vendita forzata.
- L'art. 173 bis delle disposizioni attuative del c.p.c. determina nello specifico i compiti dell'Esperto, che possiamo ricondurre a una serie di attività relative all'identificazione, descrizione e stima del bene pignorato e al controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 C.P.C..

Nomina dell'Esperto



- Il Giudice dell'Esecuzione, entro 15 giorni dal deposito della documentazione prevista, procede alla nomina dell'Esperto convocandolo in Tribunale per il giuramento;
- tale designazione avviene contestualmente al decreto di fissazione dell'udienza per la comparizione delle parti, con provvedimento impugnabile mediante l'opposizione agli atti esecutivi.

Compiti dell'esperto



- La perizia del bene pignorato, sottoposto ad espropriazione, è alla base delle attività da svolgere per porre in vendita l'immobile mediante la definizione del prezzo base d'asta; il Giudice dell'esecuzione, avvalendosi del potere discrezionale riconosciutogli dalla Legge, nomina un Esperto affinché provveda a stabilire il valore dell'immobile pignorato.
- Questa prassi tende a rendere la stima il più possibile aderente alla realtà di mercato, sottoponendola altresì al contraddittorio, anche se posticipato, dei creditori e dello stesso debitore esecutato, parti che una volta iniziato il processo hanno lo stesso interesse: che il bene abbia un prezzo di base d'asta coincidente con il valore di mercato.

Art 568 cpc



«Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.»

Riepilogando



- il quesito chiede all'Esperto di provvedere alla redazione della relazione di stima dalla quale dovranno risultare:
 - l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
 - una sommaria descrizione del bene;
 - lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;



l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, quelli che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

Per chiarezza va specificato che la normativa vigente non regola altri ambiti di cui, di norma l'Esperto si interessa per la notevole valenza che assumono, come ad esempio la verifica del regime patrimoniale coniugale del debitore; l'accertamento dell'esistenza in vita degli usufruttuari; la presentazione in Catasto delle eventuali variazioni e l'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente censite.

Compiti dell'esperto



- La perizia del bene pignorato, sottoposto ad espropriazione, è alla base delle attività da svolgere per porre in vendita l'immobile mediante la definizione del prezzo base d'asta; il Giudice dell'esecuzione, avvalendosi del potere discrezionale riconosciutogli dalla Legge, nomina un Esperto affinché provveda a stabilire il valore dell'immobile pignorato.
- Questa prassi tende a rendere la stima il più possibile aderente alla realtà di mercato, sottoponendola altresì al contraddittorio, anche se posticipato, dei creditori e dello stesso debitore esecutato, parti che una volta iniziato il processo hanno lo stesso interesse: che il bene abbia un prezzo di base d'asta coincidente con il valore di mercato.
- Il prezzo di base d'asta è sempre determinato dal Giudice, sia pur sulla base degli elementi forniti dall'esperto nominato.

Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto (da art 173 disp. att. c.p.c.)



L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

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



- 7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato .

Il Quesito



● Al momento del giuramento il Giudice sottopone il seguente quesito:

- “1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all’immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;
- 2) provveda quindi subito all’integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: 1) planimetria catastale e planimetria allegata all’ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; 2) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell’immobile pignorato;
- 3) predisponga l’elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d’uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.);
- 4) accerti l’esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all’ultimo biennio (stante il disposto dell’art. 63 secondo comma disp. att. c.c.);



- 5) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;
- 7) descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);



8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

9) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

10) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti;



- 12) accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;
- 13) alleggi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;
- 14) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);
- 15) precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;



16) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;

17) determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica – presumibilmente 28 anni – dell'ultimo dei figli) ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario (indicativamente del 15-20%), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive;



18) se l'immobile è pignorato solo pro-quota:

- dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;
- proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

19) nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

20) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno".

Dispone, ai fini e per gli effetti dell'art. 68 c.p.c., che il solo esperto compaia avanti a sé alla data del 11 febbraio 2016 per il conferimento dell'incarico, e che l'esperto provveda al deposito della relazione di stima entro e non oltre 120 giorni dal conferimento dell'incarico.



- Il Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c., concede termine sino a trenta giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio della stessa ai creditori concorrenti e al debitore “anche se non costituito”.
- Le parti, a loro volta, possono presentare osservazioni alla relazione dell'Esperto nel termine di almeno quindici giorni prima dell'udienza; in tale evenienza il consulente deve partecipare all'udienza per rendere i chiarimenti necessari.

Modalità di svolgimento dell'incarico da parte dell'Esperto



Operazioni



- L'Esperto deve svolgere il suo compito in ossequio all'art. 173 disp. att. c.p.c e le formalità richieste, informando le parti dei sopralluoghi da svolgere a mezzo pec o raccomandata.
- Il compito preliminare, da svolgere all'indomani del suo giuramento, è la verifica del fascicolo dell'esecuzione che deve essere completo della documentazione ipocatastale prodotta dal creditore precedente e aggiornata fino alla trascrizione del pignoramento; una volta accertatane la regolarità sarà possibile procedere alla convocazione delle operazioni peritali.

Verifica del fascicolo dell'Esecuzione



- La certificazione notarile o l'eventuale certificato ipotecario deve interessare il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento e, qualora lo stesso sia connesso ad una singola quota di bene indiviso, deve riferirsi al bene nella sua interezza riportando i nominativi di tutti i comproprietari con relative provenienze e gravami.
- La documentazione dovrà inoltre riferire anche eventuali trascrizioni relative a convenzioni edilizie, atti d'obbligo, vincoli e servitù in genere.
- A differenza del passato, dopo l'entrata in vigore della Legge 28 dicembre 2005 n. 263, non vi è più l'obbligo di allegare il certificato di destinazione urbanistica e l'estratto delle mappe censuarie, che saranno acquisite direttamente dall'ausiliario.
- Si raccomanda ai periti lo scrupoloso controllo del periodo di riferimento del certificato delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato che, come previsto nel 2^o co. dell'art. 567 c.p.c. deve riferirsi a venti anni precedenti il pignoramento e non, come taluno pensa, dalla data di perizia.



- Nel caso il debitore esecutato risulti deceduto l'esperto, nel controllare il fascicolo, dovrà verificare se tale evento sia avvenuto in epoca anteriore o successiva alla trascrizione del pignoramento; se è posteriore il fatto non ha rilevanza mentre, se è anteriore si rende necessario verificare chi siano gli eredi, in quanto il pignoramento di fatto colpisce beni in capo agli eredi.
- Il perito per verificare la presenza di eredi dovrà accertare l'accettazione dell'eredità in quanto la semplice trascrizione della denuncia di successione non è di per se elemento sufficiente; in caso di dubbio è bene informare il giudice dell'esecuzione ai fine dell'accertamento dell'erede"; tutto ciò per evitare la mancanza di continuità delle trascrizioni

Operatività



- Nei termini che comunicherà alle parti, l'Esperto si recherà presso l'immobile pignorato al fine di effettuare i rilievi necessari per rispondere compiutamente al quesito assegnato; in tale occasione comunicherà ai presenti il mandato ricevuto e darà avvio operazioni peritali e alla *due diligence*
- Una volta terminata la propria attività provvederà alla stesura definitiva della relazione, da consegnare con le formalità previste dall'art 173 bis del c.p.c. nella cancelleria del Tribunale e cioè almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza di comparizione fissata ai sensi dell'articolo 569 del c.p.c., inviandone copia, con lo stesso termine, ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria con lettera raccomandata.
- Le parti possono depositare all'udienza delle osservazioni alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, secondo le modalità fissate al terzo comma dell'art 173 bis; in tale caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.



- La presentazione di osservazioni, alle quali rispondere poi verbalmente in udienza, non corrisponde all'introduzione del contraddittorio, che, a differenza del processo di cognizione, rimane escluso all'esecuzione immobiliare anche se il legislatore con la riforma del 2005 ha introdotto una possibilità di partecipazione delle parti in una fase limitata del processo.
- Ulteriore riprova nel fatto che la giurisprudenza è concorde nel non qualificare l'esperto come consulente tecnico di ufficio, rimanendogli estranee le disposizioni di legge volte a garantire che la sua prestazione si svolga in contraddittorio con gli interessati; ne consegue che, in linea teorica non è nemmeno possibile per le parti procedere alla nomina di propri consulenti tecnici di parte, sia pur non escludendo la possibilità di presenziare anche a mezzo di propri delegati.

Una raccomandazione



- Si sottolineare l'importanza dell'incarico assunto che comporta il rispetto assoluto dei termini per il deposito dell'elaborato peritale.
- La mancata consegna nei termini comporta il differimento della udienza fissata per la comparizione delle parti, con evidente aggravio per il Tribunale; a causa dell'elevato numero di procedure, un solo rinvio, in tutte le procedure comporterebbe una attività aggiuntiva pari ad un anno di lavoro del giudice.
- In questa ottica è essenziale che il professionista accetti l'incarico solo se sia certamente in grado di osservare il termine di deposito considerando che la richiesta di proroga dei termini può trovare accoglimento solo se dovuta a cause oggettive e quindi non imputabili al consulente.

IL CONCORDATO PREVENTIVO



Generalità



- Il concordato preventivo è uno strumento previsto dalla legge nelle situazioni di crisi dell'impresa, o quando la stessa si trovi in stato di insolvenza, al fine di evitare la dichiarazione di fallimento.
- Si tratta di un accordo fra l'imprenditore ed i suoi creditori con il quale il primo assicura una soddisfazione, sia pur parziale, delle obbligazioni assunte.
- E' regolato dal R.D. 16 marzo 1942 n. 267; più volte ristrutturato nel corso degli anni.

Gli attori del Concordato



IL GIUDICE DELEGATO



- Il giudice delegato esercita funzioni di vigilanza e controllo sulla regolarità della procedura riferendo al Tribunale su ogni affare per il quale sia richiesto un provvedimento del collegio; emette o provoca dalle competenti autorità i provvedimenti urgenti per la conservazione del patrimonio, ad esclusione di quelli che incidono su diritti di terzi che rivendichino un proprio diritto incompatibile con l'acquisizione.
- Il giudice delegato provvede, su richiesta del Commissario giudiziale, alla nomina di uno stimatore che lo assista nella valutazione dei beni, liquidandone poi il compenso.

Il Commissario Giudiziale



- L'art. 161 L.F. prevede che il Tribunale abbia la facoltà di nominare un commissario giudiziale con la funzione di ausiliario; una figura non assimilabile a quella del curatore nel fallimento in quanto non rappresenta il debitore, che pur essendo interessato ad uno spossessamento, sia pur limitato, mantiene l'amministrazione e la disponibilità dei suoi beni e la legittimazione processuale.
- Il commissario giudiziale redige l'inventario del patrimonio del debitore e una relazione particolareggiata sulle cause del dissesto, sulla condotta del debitore, sulle proposte di concordato e sulle garanzie offerte ai creditori, e la deposita in cancelleria almeno dieci giorni prima dell'adunanza dei creditori; nello stesso termine la comunica, a mezzo posta elettronica certificata, a norma dell'articolo 171, secondo comma.

Compiti del Commissario G.



- Nomina di una banca dove effettuare il deposito delle somme indicate nel decreto di approvazione del concordato e versate dal debitore;
- Deposito in cancelleria del Fal relativo alla pubblicità del decreto e copia delle eventuali ulteriori pubblicazioni ordinate;
- Invio ai creditori dell'avviso di ammissione alla procedura e comunicazione della data di adunanza innanzi al Giudice delegato;
- Richiesta al Giudice delegato della nomina del perito stimatore per la valutazione dei beni mobili ed immobili posseduti dal debitore
- In presenza di beni immobili e beni mobili registrati procedere alla trascrizione del decreto presso gli uffici competenti (conservatoria pubblici registri per gli immobili, PRA per gli autoveicoli, capitaneria di porto per le navi e compartimento dei trasporti per gli aeromobili);
- Vigilanza sull'amministrazione;
- Stesura, in collaborazione con il perito stimatore dell'inventario del patrimonio;
- Relazione particolareggiata sulle cause del dissesto, sulla condotta del debitore, sulla proposta di concordato e sulle garanzie offerte ai creditori

Il Liquidatore



- Figura nominata nel caso di concordato con *cessio bonorum* con la funzione di assistere alla liquidazione, determinandone le modalità.
- Il ruolo di liquidatore può essere svolto da avvocati, dottori commercialisti, ragionieri e ragionieri commercialisti, studi professionali associati o società tra i professionisti e da coloro che abbiano svolto funzioni di amministrazione e controllo in società per azioni, purchè non sia intervenuta nei loro confronti dichiarazione di fallimento.
- Si tratta di una figura che, in genere, non si interfaccia con il perito stimatore.

Lo Stimatore



- Nominato dal giudice delegato su richiesta del commissario giudiziale, ai sensi dell'art. 172 co. 1 del RD 267/42, per assisterlo nella compilazione dell'inventario del patrimonio della Ditta in concordato.
- Si tratta di un attività preminente specialmente nel caso in cui le attività della debitrice comprendano, oltre ai crediti commerciali, anche immobili e beni mobili, quali ad esempio impianti e macchinari ecc.. in considerazione che la valutazione di tali beni richiede le specifiche competenze di un perito stimatore.



- All'atto della nomina lo stimatore presterà giuramento dinanzi il giudice delegato della procedura indicando nel relativo verbale l'iscrizione all'albo professionale ed il proprio domicilio.
- Il giuramento deve essere prestato sempre prima dell'inizio delle operazioni peritali in quanto non è consentita l'asseverazione successiva all'espletamento dell'incarico.
- Nel porre il quesito il giudice delegato prescrive un termine per il deposito dell'elaborato peritale.



- Lo scopo della relazione dello stimatore è informare i creditori e il tribunale sul valore di mercato dei beni del debitore, per tale motivo il suo compito è focale in quanto concorre a stabilire la misura minima di recupero da parte dei creditori; in ragione di ciò possono essere nominati come esperti stimatori professionisti in grado di produrre una relazione con valori di mercato congrui e certi; in particolare il ruolo di perito stimatore può essere assunto esclusivamente da tecnici iscritti agli albi dei periti agrari, geometri, periti edili, agronomi, architetti ed ingegneri.



- Lo stimatore valuterà tutti i beni sui quali grava la garanzia che assiste il credito, come indicati nel piano di concordato, ed in genere su beni immobili e mobili, individuati questi ultimi nell'inventario e nel registro dei beni ammortizzabili della società richiedente il concordato; in genere si procede alla stima dell'intero patrimonio dell'azienda debitrice.
- Il lavoro del perito stimatore è da intendersi in termini assoluti, esso deve cioè procedere alla valutazione del patrimonio, secondo le metodologie tecnico estimative, per definire un valore a prescindere dalla proposta espressa nel piano di concordato.

Il perito stimatore nella compilazione dell'inventario



- Le modalità di svolgimento dell'inventario sono regolate dall'art 172 della Legge fallimentare, il quale prevede che sia redatto alla presenza del commissario giudiziale, del perito stimatore e del legale rappresentante della ditta debitrice, sia pur disinteressandosi delle modalità operative di descrizione e valutazione dei beni.
- L'avvio delle operazioni viene comunicata dal commissario giudiziale dopo l'apertura della procedura di concordato preventivo, secondo le norme stabilite dal cpc, presente o avvisato il debitore, formando, con l'assistenza del perito, il processo verbale delle attività compiute.



- Il compendio dei beni viene catalogato indicandone:
tipologia del bene
marca e modello
matricola, targa ed anno di costruzione o immatricolazione
marcatura CE
stato di conservazione
eventuali difetti

Nella stesura dell'inventario è buona norma indicare anche il luogo di conservazione di ogni bene;

Attenzione: non è buona norma assumere come schema l'elenco dei beni ammortizzabili in quanto tale metodo non facilita ne la successiva stima ne aiuta ad inquadrare il complesso dei beni nel contesto della Ditta.

Il verbale d'inventario



Inventario dei beni del debitore ammesso alla procedura di concordato preventivo n.

Tribunale di _____ Giudice delegato: Dott.

Commissario Giudiziale: Dott. ... Perito stimatore:

L'anno ____ il giorno __ del mese di _____, alle ore _____ il dott. _____, Commissario giudiziale della Ditta _____ in concordato preventivo, assistito dal Dott. _____ perito stimatore nominato dal giudice delegato, si è recato in _____ ove si trova la sede della suddetta Ditta allo scopo di procedere alla formazione dell'inventario dei beni.

Presenza all'inventario il Sig. _____ amministratore della Ditta in concordato.

Lo stimatore procede al reperimento e catalogazione dei beni mobili che vengono di seguito descritti e per i quali si riserva la valutazione.

Si procede alla individuazione dei beni immobili come da visure ipocatastali in atti riservandosi di accedervi separatamente per i rilievi di rito.

Il Sig. _____ nella qualità di amministratore della ditta debitrice, dichiara che non vi sono altri beni oltre a quelli già indicati.

Nullaltro rilevando viene chiuso il verbale alle ore ____

Il Perito stimatore

Il Commissario giudiziale

La stima dei beni immobili



- La stima dei beni immobili che fanno parte del patrimonio della ditta in concordato si esegue con le modalità previste nel processo esecutivo
- In vista di una veloce liquidazione dell'attivo è fondamentale che il tecnico si pronunci esprimendo un valore di mercato che, anche in termini di probabilità, sia realisticamente realizzabile



- il perito stimatore dovrà procedere alla esatta individuazione dei beni caduti in concordato ed alla formazione di uno o più lotti per la vendita, identificando gli eventuali nuovi confini, previa verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti



- Altro aspetto da accertare è l'identificazione catastale dell'immobile, indicando gli elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento, nonché per l'ordine di cancellazione dei gravami in esso contenuti avendo cura di segnalare le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, con riferimento a situazioni di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene

dovrà inoltre riferire circa i seguenti aspetti



- Elencazione ed individuazione dei beni componenti ogni lotto
- Descrizione complessiva dei beni
- Verifica dello stato di possesso
- Verifica dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene
- Verifica della legittimità edilizia ed urbanistica dell'immobile con accertamento di abusi e presenza di difformità urbanistico edilizie
- Accertamento di eventuali difformità catastali, nonché della corrispondenza fra planimetria e stato dei luoghi
- Presenza di domande giudiziali
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
- Altri pesi o limitazioni d'uso
- Iscrizioni
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
- Verifica dell'esistenza di eventuali cause in corso
- Altre informazioni per la procedura
- Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio
- La valutazione complessiva dei beni e determinazione del prezzo di base d'asta

IL FALLIMENTO



Generalità



- Il fallimento è una procedura mediante la quale i creditori di un determinato soggetto tentano di trasformare le obbligazioni del debitore in denaro contante
- a differenza del concordato preventivo, che mira a salvare l'azienda debitrice, il fallimento è una vera e propria procedura di liquidazione della società.
- L'impresa per essere dichiarata fallita deve trovarsi in stato d'insolvenza; si devono cioè essere verificati una serie di inadempimenti che dimostrino come il debitore non sia più in grado di soddisfare le sue obbligazioni.

sono soggetti alle disposizioni sul fallimento:



- gli imprenditori che esercitano una attività commerciale, esclusi gli enti pubblici, gli agricoltori, i piccoli imprenditori e coloro che dimostrino il possesso congiunto dei seguenti requisiti:
 - a. aver avuto nei tre esercizi antecedenti la data di deposito della istanza di fallimento o dall'inizio dell'attività se di durata inferiore, un attivo patrimoniale di ammontare complessivo annuo non superiore ad euro trecentomila;
 - b. aver realizzato, in qualunque modo risulti, nei tre esercizi antecedenti la data di deposito dell'istanza di fallimento o dall'inizio dell'attività se di durata inferiore, ricavi lordi per un ammontare complessivo annuo non superiore ad euro duecentomila;
 - c. avere un ammontare di debiti anche non scaduti non superiore ad euro cinquecentomila;



- Il procedimento per la dichiarazione di fallimento si svolge dinanzi al Tribunale dove è ubicata la sede principale dell'impresa, in composizione collegiale previa convocazione del debitore e dei creditori e con l'intervento del pubblico ministero che ha assunto l'iniziativa per la dichiarazione di fallimento.
- La sentenza dichiarativa di fallimento produce i suoi effetti dalla data di pubblicazione ed è notificata al debitore e inviata per estratto al pubblico ministero, al curatore ed al richiedente il fallimento.

Con la dichiarazione di fallimento si provvede a:



- nomina del giudice delegato per la procedura;
- nomina del curatore;
- ordinare il deposito dei bilanci, scritture contabili e fiscali, elenco dei creditori;
- stabilire il luogo e la data dell'adunanza nella quale verrà esaminato lo stato passivo;
- assegna ai creditori e ai terzi, che vantano diritti reali o personali su cose in possesso del fallito, il termine per la presentazione in cancelleria delle domande di insinuazione.

Il giudice delegato



- Esercita le funzioni di vigilanza e controllo sulla regolarità della procedura
- Emette o provoca i provvedimenti urgenti per la conservazione del patrimonio, ad esclusione di quelli che incidono sui diritti di terzi che rivendichino un proprio diritto incompatibile con l'acquisizione
- Provvede alla nomina del curatore e alla convocazione del comitato dei creditori
- liquida i compensi e decide sui reclami proposti contro gli atti del curatore e del comitato dei creditori
- autorizza il curatore a stare in giudizio e procede all'accertamento dei crediti e dei diritti reali e personali vantati dai terzi

Il Curatore



- Il curatore è nominato con la sentenza di fallimento scegliendo fra gli iscritti agli albi di: avvocati, dottori commercialisti, ragionieri e ragionieri commercialisti;
- possono essere nominati anche studi professionali associati o società tra professionisti, sempre che i soci delle stesse ne abbiano i requisiti professionali e provvedano alla designazione di un soggetto
- Possono essere nominati anche coloro che abbiano svolto funzioni di amministrazione, direzione e controllo in società per azioni, dando prova di adeguate capacità imprenditoriali e purché non sia intervenuta nei loro confronti dichiarazione di fallimento



- A seguito dell'accettazione dell'incarico esercita personalmente le funzioni del proprio ufficio, fatta salva la possibilità di farsi coadiuvare da tecnici
- Il curatore nomina il perito stimatore scegliendo tra gli iscritti all'albo dei Ctu del tribunale, formalizzando l'incarico mediante comunicazione scritta con indicazione dei quesiti e di un termine per il deposito della relazione, generalmente non superiore a 90 giorni

La nomina del perito



- A differenza dell'esecuzione immobiliare e del concordato preventivo, è riservata al curatore; si tratta di una nomina prevista dall'ordinamento e richiesta nell'interesse del fallimento.
- Per quanto concerne il dubbio che taluni hanno in relazione alla necessità o meno del giuramento da parte dello stimatore, si ritiene che lo stesso ne sia esentato in relazione alle modalità di nomina.

Il perito stimatore



- Viene nominato direttamente dal curatore del fallimento, come dispone il secondo comma dell'art. 87 L.F. senza bisogno di alcuna autorizzazione da parte del giudice delegato
- lo stimatore, avendo il compito specifico di determinare il valore dei beni da descrivere nell'inventario, non può essere assimilato al coadiutore di cui parla il secondo comma dell'art. 32, la cui attività è qualificata dall'assolvimento di compiti ad ampio raggio.
- Pur essendo di sua competenza, il Curatore comunica la nomina dello stimatore al Giudice Delegato, ai fini dell'esercizio dei poteri previsti dall'art. 25 che consistono nella possibilità di revoca dell'incarico conferito alle persone la cui opera sia stata richiesta dal medesimo curatore nell'interesse del fallimento, e nella liquidazione dei compensi di pertinenza dello stimatore.

L'inventario e la stima dei beni mobili



- Il curatore, nominato lo stimatore provvede alla rimozione dei sigilli, compone l'inventario nel più breve termine possibile, secondo le norme stabilite dal codice di procedura civile, presenti o avvisati il fallito e il comitato dei creditori, se nominato, formando, con l'assistenza del cancelliere, il processo verbale delle attività compiute.
- Possono intervenire anche i creditori, nei cui confronti il Curatore non ha però l'obbligo di preventiva informazione.
- Il Cancelliere potrà presenziare in loco anche solo alle operazioni conclusive e riassuntive dell'inventario, riferendo nel verbale le operazioni già svolte in precedenza e documentando le stesse.



- Prima di chiudere l'inventario il curatore invita il fallito o, se si tratta di società, gli amministratori a dichiarare se hanno notizia che esistano altre attività da comprendere nell'inventario, avvertendoli delle pene stabilite dall'articolo 220 in caso di falsa o omessa dichiarazione.
- L'inventario è redatto in doppio originale, sottoscritto da tutti gli intervenuti; uno degli originali deve essere depositato nella cancelleria del tribunale.
- Il perito stimatore potrà procedere contestualmente alla redazione dell'inventario anche alla stima dei beni; in caso negativo nel verbale si riserverà di fornire la suddetta relazione peritale entro un termine definito

Stima dei beni immobili: il Quesito



- identifichi e stimi i beni staggiti, previo sopralluogo, tenendo conto, in particolare, per i fabbricati della loro regolarità urbanistico-edilizia con riferimento agli artt. 17 e 40 della Legge n. 47/85, valutando l'incidenza negativa delle eventuali opere abusive e per i terreni della loro destinazione urbanistica risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui alla Legge 28 febbraio 1985 n.47 (art.18), indicando se sia opportuno, secondo i criteri più razionali ai fini della vendita, che i beni pignorati vengano venduti in uno o più lotti, attribuendo espressamente il valore a ciascun lotto e descrivendo diffusamente le caratteristiche di ognuno di essi, mediante riscontri planimetrici e fotografici.



- accerti con riferimento alla legge sul condono edilizio, in quale epoca fu realizzato l'immobile; trattandosi di costruzione iniziata successivamente al 1° settembre 1967, accerti gli estremi delle licenze edilizie, la sostanziale corrispondenza della costruzione alle previsioni della concessione, nonché le eventuali modifiche subite dalla costruzione e gli estremi degli atti amministrativi autorizzativi delle variazioni o ristrutturazioni; in mancanza di concessioni, dica se la concessione in sanatoria non sia esclusa dalle norme vigenti per il Comune nel quale è sito l'immobile, anche in relazione ed eventuali vincoli paesaggistici o culturali, ovvero se sia ottenibile e con quali oneri prevedibili approssimativi (ai fini della stima dell'immobile); accerti la sussistenza o meno della dichiarazione di abitabilità o agibilità dei fabbricati.



- riferisca se l'immobile presenti caratteristiche di interesse storico, artistico, archeologico, tali da comportare la possibile esistenza di un vincolo culturale ai sensi del D. Lgs. 29 ottobre 1999 n.490 e quindi del diritto di prelazione dello Stato e l'obbligo di denuncia ai sensi dell'art. 58 del suddetto decreto.
- effettui le attestazioni previste dal D. Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 , come modificato dal D. Lgs. 29 dicembre 2006, n. 311, di disciplina nazionale sul rendimento energetico nell'edilizia, se ed in quanto applicabile.
- precisi la sussistenza di eventuali diritti di godimento e se l'immobile sia libero o soggetto a locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù ed altro.



- controlli se sussistono diritti di usufrutto ed in quali misure, segnalando se sia ancora in vita l'usufruttuario: in caso positivo, ne stimi il valore, ed in caso negativo acquisisca il relativo certificato di morte e provveda, ove necessario alla presentazione della domanda di voltura catastale per riunione di usufrutto.
- richieda presso i competenti uffici dello stato civile il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dei falliti titolari degli immobili pignorati, procurandosi in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni), copia delle stesse presso i competenti uffici.
- indichi gli estremi delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati da cancellare.



- Una volta risposto ai quesiti il perito stimatore, nei termini fissati al conferimento dell'incarico, invierà copia della relazione al curatore, a mezzo posta ordinaria o elettronica e contestualmente depositerà in cancelleria l'originale della perizia, completa di tutti gli allegati in versione cartacea ed informatica

Il concordato fallimentare



- E' una metodo di chiusura del fallimento per mezzo di un accordo sottoscritto fra il debitore e i suoi creditori.
- Pur essendo proponibile da entrambe le parti, ed addirittura anche da un terzo, esistono modalit  diverse in considerazione di chi avanza la richiesta in quanto se perviene dai creditori o da un terzo, la proposta pu  essere fatta in qualsiasi momento, mentre se proviene dal fallito, pu  essere formulata solo dopo sei mesi dalla dichiarazione di fallimento ed entro due anni dal decreto di esecutivit  dello stato passivo.
- Nella sua generalit  presenta norme molto simili a quelle del concordato preventivo, con la sostanziale differenza che mentre il concordato preventivo ha la funzione di evitare il fallimento, quello fallimentare serve a chiuderlo.



- Il concordato fallimentare presenta quindi una fondamentale funzione quale mezzo di chiusura alternativo del fallimento, pur mantenendo gli organi della procedura i loro poteri integri.
- Lo scopo è chiaramente quello di garantire un rapido e maggiore rientro ai creditori permettendo al debitore di bloccare la procedura in corso.
- Ai fini delle funzioni di perito stimatore il concordato fallimentare non comporta particolari adempimenti in quanto l'intero lavoro di valutazione ed inventario è già stato eseguito nella fase precedente; tuttalpiù il tecnico potrà essere chiamato per aggiornare i suoi elaborati.

CARTOLARIZZAZIONI E CREDITI NPL



Non Performing Loan



- Banca d'Italia definisce NPL i crediti problematici, di difficile riscossione e recupero a causa di situazioni di insolvenza da parte dei debitori, non più in grado di onorare le obbligazioni assunte.
- Siamo quindi in presenza di situazioni nelle quali il debitore non riesce a restituire il capitale prestato e pagare gli interessi dovuti ai creditori; in conseguenza di ciò il rientro diventa incerto, sia con riferimento alla scadenza che all'importo dell'esposizione.
- Gran parte di tali crediti non più performanti necessitano di una efficace gestione, al fine di non comprometterne le possibilità di recupero e, nel contempo, di non appesantire i bilanci degli Istituti di credito con finanziamenti deteriorati che potrebbero imporre pesanti accantonamenti, a causa degli accordi di Basilea, distogliendo capitali da impieghi più remunerativi.



- Le banche, per evitare queste problematiche e per alleggerirsi dell'attività di recupero cedono i portafogli di crediti Npl a gruppi di investitori, in genere fondi di *private equity*, ottenendo fra le altre cose notevoli vantaggi fiscali.
- Molti di questi portafogli **comprendono crediti garantiti da ipoteche su beni immobili**, molti dei quali con procedure concorsuali in atto; per questo motivo l'esatta valutazione economica e di mercato acquisisce una basilare importanza al fine di comprendere quanto ragionevolmente sia possibile recuperare dalla vendita e alla migliore strategia da adottare per l'attività di recupero.



- Il mercato immobiliare è da sempre quello che ha fatto maggiormente uso dei finanziamenti, grazie anche ad una speciale propensione delle banche (fino al 2008) in quanto i beni immobiliari si prestano a essere finanziati perché possono essere facilmente costituiti in garanzia, in quanto non possono essere occultati, il loro valore è misurabile con un buon grado di precisione e rappresentano un buon collaterale grazie alla possibilità di utilizzo dell'ipoteca

Uso dei crediti Npl



- Con l'operazione di *cartolarizzazione* si trattano i crediti Npl basandoci sul concetto di “repackage”
- La banca provvede alla collazione di un portafoglio composto da vari asset non più performanti, che vengono così “riconfezionati” e offerti agli investitori, **trasferendoli dal mercato del credito a quello dei capitali**

NON PERFORMING LOAN



- i *non performing loan* sono finanziamenti non più performanti originati da crediti ipotecari (Mortgages Backed Securities) o chirografi; Nel 1[^] caso la funzione del perito estimatore è fondamentale.
- Questa metodologia di trattamento dei *Npls* (cartolarizzazione) è stata introdotta solo nel 1999 con la Legge n. 130 che ne ha disciplinato l'attività rendendola particolarmente conveniente per il sistema bancario, grazie anche alla concomitante introduzione degli accordi di Basilea sul Credito.



- Nel processo di cartolarizzazione, intervengono diverse figure, che andremo brevemente ad analizzare, e vi sono diverse fasi;
- La fase che interessa il perito è la Due Diligence immobiliare, nella quale deve valutare l'idoneità degli immobili a costituire una valida garanzia per il credito cartolarizzato.

Cartolarizzazione



- La cartolarizzazione in Italia è stata introdotta nel 1999 con la Legge n. 130
- Il procedimento si basa su un soggetto titolare di un credito non negoziabile **originator**, che lo cede ad una società veicolo **Special purpose vehicle**, creata per tal fine, che sostiene l'operazione emettendo titoli negoziabili, garantiti dai crediti ceduti.



- In questa operazione l'originator trasferisce il rischio in capo al sistema finanziario globale andando ad anticipare un valore futuro a mezzo dei titoli emessi
- Questo strumento viene utilizzato dal sistema bancario al fine di convertire portafogli di crediti illiquidi in strumenti finanziari negoziabili sul mercato mobiliare.



- L'obiettivo è quello di anticipare somme ancora da riscuotere alle quali si assegna un valore economico, che corrisponde a quello dei titoli emessi e negoziati, trasferendo il rischio insolvenza sui risparmiatori e gli investitori che sottoscrivono i titoli
- Appare chiaro che esistendo un rischio concreto nella sottoscrizione di tali titoli l'investitore deve eseguire una attenta valutazione sulle garanzie che sottindendono i crediti oggetto di cartolarizzazione, non **ultime quelle immobiliari**

La normativa italiana



- La normativa non fa riferimento alle caratteristiche dell'originator, interessandosi invece dei crediti collateralizzabili, specificando che debbano essere pecuniari, esistenti o futuri e individuabili in blocco, ed inoltre:
 - a. il cessionario sia una società che abbia per oggetto esclusivo la realizzazione di una o più operazioni di cartolarizzazione dei crediti
 - b. le somme corrisposte dai debitori ceduti siano destinate in via esclusiva, dalla società cessionaria, al soddisfacimento dei diritti incorporati nei titoli emessi, dalla stessa o da altra società, per finanziare l'acquisto di tali crediti, nonché al pagamento dei costi dell'operazione.



- Il procedimento operativo prevede la cessione dei crediti di uno o più soggetti giuridici (*originator*) ad una Società specializzata detta "società veicolo", che li converte in titoli negoziabili sul mercato.
- Il veicolo viene definito "società per la cartolarizzazione dei crediti", ha natura di intermediario finanziario e la sua attività è circoscritta alla realizzazione di una o più cartolarizzazioni, garantendo la natura di *special purpose company*.

Fasi della cartolarizzazione



- Individuazione dei crediti da cartolarizzare
- Creazione della Società per la cartolarizzazione (Special Purpose Vehicle - SPV) che ricopra il ruolo di cessionario dei crediti
- Cessione dei crediti (crediti chirografi, mutui ipotecari, ecc.) alla SPV
- Emissione e collocamento dei titoli mobiliari rappresentativi dei crediti ceduti.



- In Italia, a differenza di molti altri paesi, la maggior parte delle cartolarizzazioni è rivolta verso crediti Npl rappresentati da mutui ipotecari, crediti chirografi e crediti al consumo, per l'esigenza delle banche di eliminare dai propri bilanci le posizioni a sofferenza, anche per liberarsi delle spese di gestione del recupero e migliorare così il coefficiente di solvibilità e l'immagine della banca

Importanza del Perito valutatore



- In queste operazioni l'aspetto più importante è quello delle garanzie ipotecarie
- Per tale motivo l'impiego di esperti valutatori è fondamentale al fine di determinare i reali valori dei beni a garanzia e la modalità di gestione degli stessi, relativamente alla vendita all'asta o altre forme.
- Si tratta di perizie che pongono l'esperto in condizioni di obiettiva difficoltà per l'impossibilità di accesso all'interno del bene, documentazione spesso datata ed incompleta e talvolta con gli stessi indirizzi incompleti o errati.
- Ciononostante il perito dovrà dare un valore e indicazioni commerciali che si renderanno indispensabili per garantire l'acquisizione del portafoglio e la successiva gestione.