

LE NUOVE OPPORTUNITÀ PER CONSOLIDARE IL RECUPERO: LE SFIDE PER LA CRESCITA



Principali recenti novità normative

➤ ***Legge 132/2015 di conversione D.L. 83/2015:***

- implementazione procedure alternative al fallimento (es. accordi ristrutturazione con banche art. 182 *septies*)

➤ ***Fondo Atlante:***

- investimenti sono destinati alle tranche junior delle operazioni di cartolarizzazione. Gestore è Quaestio Capital Management SGR S.p.A.

➤ ***Decreto n. 18/2016:***

- Gacs – garanzie statali a prima richieste emesse dal MEF per le senior tranches di operazioni di cartolarizzazione di NPLs

➤ ***Legge 119/2016 di conversione D.L. 59/2016:***

- patto marciano
- pegno non possessorio
- misure volte a semplificare procedure esecutive e fallimentari
- implementazione banche dati per tali procedure

LEGGE 119/2016 DI CONVERSIONE D.L. 59/2016

➤ *Pegno non possessorio*

- A garanzia dei crediti presenti o futuri verso imprenditori, inerenti all'esercizio dell'impresa.
- A pena di nullità, contratto deve risultare da atto scritto con indicazione del creditore, del debitore e dell'eventuale terzo concedente, la descrizione del bene dato in garanzia, del credito garantito e l'indicazione dell'importo massimo garantito
- Effetto e opponibilità verso i terzi esclusivamente con la iscrizione in un registro costituito presso l'Agenzia delle entrate
- In caso di inadempimento, il creditore può:
 - Vendere i beni oggetto del pegno (procedure competitive)
 - Escutere o cedere i crediti oggetto di pegno
 - Locare i beni oggetto di pegno
 - Appropriarsi dei beni (se previsto, e nel rispetto delle modalità di valutazione)

LEGGE 119/2016 DI CONVERSIONE D.L. 59/2016

➤ *Semplificazione procedure esecutive e fallimentari*

- Nuovo art. 590 *bis* c.p.c. → assegnazione in favore di terzo
- Ribasso prezzo di vendita: dopo il quarto tentativo pari a $\frac{1}{2}$ e non più $\frac{1}{4}$
- Espropriazione mobiliare: massimo tre tentativi di vendita
- Opposizione non più possibile dopo che sia stata disposta vendita o assegnazione
- Possibile anche un progetto di distribuzione parziale in ambito esecutivo o fallimentare che tenga conto di crediti non ancora definitivi (previa presentazione di fideiussione)
- Istituzione registri telematici di procedure esecutive e fallimentari
- Per concordato istituita adunanza telematica

Principali novità offerte dal 59/2016 convertito in legge 119/2016

«*Patto marciano*»

- Finanziamento alle imprese garantito da trasferimento di bene immobile sospensivamente condizionato
- Nel caso di inadempimento del mutuatario, il bene immobile (già ipotecato?) concesso in garanzia di un finanziamenti è automaticamente trasferito alla banca (art. 48 bis TUB)
- Il patto deve essere oggetto di trascrizione presso la conservatoria

«Patto marciano»

La deroga al divieto di patto commissorio ex art. 2744 c.c. era già stata considerata legittima da recente Cass. Civ., sez. I, 28 gennaio 2016 n. 1625:

«Il patto marciano che preveda, al momento dell'inadempimento, un procedimento tale da assicurare la stima imparziale del bene entro tempi certi, esclude la violazione del divieto di patto commissorio e, conseguentemente, la nullità per illiceità della causa del contratto al quale sia apposto»

Patto marciano

Validità

- Può esser stipulato anche per contratti già in essere, in sede di modifica, per atto notarile
- Non può essere previsto nel caso di immobili adibiti ad abitazione principale del proprietario o parenti entro terzo grado
- Se il finanziamento è già garantito da ipoteca → patto Marciano trascritto prevale su trascrizioni e iscrizioni successive all'ipoteca

Patto marciano Inadempimento del debitore

L'inadempimento consiste nel mancato pagamento che perduri:

- da oltre 9 mesi dalla scadenza di almeno 3 rate, anche non consecutive (per finanziamenti con rimborso a rate mensili)
- da oltre 9 mesi dalla scadenza di una sola rata (per finanziamenti con rimborso su base ultramensile)
- da oltre 9 mesi dalla data prevista per il rimborso (per finanziamenti che non prevedono rimborso rateale)

Tali termini sono estesi da 9 a 12 mesi nel caso in cui alla scadenza della prima delle rate il debitore abbia rimborsato almeno 85% del capitale

Patto marciano

Stima dell'immobile

- Al verificarsi di inadempimento, la banca deve notificare al debitore, all'eventuale titolare del diritto reale immobiliare e agli eventuali titolari di diritti risultanti da titolo iscritto o trascritto, una dichiarazione di volersi avvalere degli effetti del patto
- Decorsi 60 giorni dalla comunicazione, la banca richiede al presidente del tribunale la nomina di un perito per la stima dell'immobile. La stima deve essere completata entro 60 giorni
- Nei 10 giorni successivi le parti possono inviare note/osservazioni
- Nei 10 ulteriori giorni successivi il perito comunica la stima finale

Patto marciano

Perfezionamento del trasferimento

- Le opposizioni avverso il valore di stima non sospendono la procedura di trasferimento dell'immobile
- Ottenuta la comunicazione del valore di stima, la banca può procedere al trasferimento avanti a Notaio attestando l'inadempimento del debitore e producendo estratto delle scritture contabili
- L'eventuale differenza di valore tra la stima e il credito deve essere corrisposta al debitore

Patto marciano

Trasferimento nel corso di procedure esecutive

- Il trasferimento può avere luogo anche qualora l'immobile sia già assoggettato a procedura esecutiva

- L'inadempimento viene accertato dal G.E. e la stima effettuata dal CTU

- La banca dovrà versare alla procedura:
 - Spese di esecuzione
 - Importo dei crediti aventi prelazione precedente, o
 - Eventuale differenza tra valore di stima e il proprio credito

Patto marciano

Trasferimento nel caso di procedura fallimentare

- La trascrizione del patto Marciano autorizza la banca a richiedere il trasferimento anche nel caso di fallimento del proprietario dell'immobile
- Necessaria in ogni caso l'ammissione al passivo
- Dalla comunicazione di inadempimento, gli interessi maturati nei due anni precedenti e all'anno in corso assumono lo stesso grado della somma capitale ex art. 2855 c.c. (la misura di interessi deve essere enunciata nella trascrizione del patto Marciano). Anche gli interessi maturati successivamente godono di medesimo grado, ma solo nella misura del saggio legale

Linee guida BCE su crediti deteriorati

- Principali criticità sin qui dimostrate:
 - Durata procedure di recupero
 - Recessione generale
 - Scarso interesse/reattività del mercato

obiettivi

- Implementazione di strategie per ridurre in modo credibile, attuabile e tempestivo le esposizioni di NPLs
- Sistemi informativi appropriati – segmentazione portafogli – implementazione anche a livello IT - servicing
- Unità NPLs, possibilmente plurime e legate al ciclo di vita dei NPLs
- Controllo interno suddiviso in tre linee di difesa (gestione NPLs – controlli interni - audit)
- Obiettivi da strutturare in base a: orizzonti temporali – brevi, 1 anno, o medi, 3 anni); tipologia di portafogli; tipologia di recupero desiderato

Linee guida BCE su crediti deteriorati

governance

- Invito alle banche ad approvare annualmente la strategia NPL e verificare i progressi con cadenza almeno trimestrale
- Unità di workout NPLs separate da unità responsabili del loan origination per evitare conflitti di interessi
- Unità di workout NPLs allinate al ciclo di vita dei NPL
- implementazione sistemi di verifica e avvisi tempestivi

Linee guida BCE su crediti deteriorati

forbearance

- Esposizioni oggetto di misure di facilitazione

- Allo scopo di consentire al debitore di uscire dalla propria situazione di non-performing, o di non incorrere in situazioni non-performing
 - breve termine: a fronte di comprovate e documentate difficoltà temporanee del debitore e di una buona relazione con la banca
 - lungo periodo, solo ove la banca possa provare che il debitore è realisticamente in grado di far fronte alla situazione
 - tipologie più diffuse: prevedere pagamenti di soli interessi, ridurre importo delle rate, periodi di grazia, riduzione tassi di interesse, proroga, garanzie accessorie, conversione di valuta, nuovi finanziamenti, consolidamento di più debiti diversi

Linee guida BCE su crediti deteriorati

misure npl e write-offs

- Adeguato rilevamento delle previsioni di deterioramento tra i vari portafogli, attraverso solide metodologie di accantonamento; riconoscimento tempestivo delle perdite nell'ambito degli standard contabili applicabili e tempestivi write-off
- Per determinare ove le esposizioni sono o meno rilevanti su base individuale, le banche devono anche valutare il possibile impatto dell'esposizione in bilancio e i livelli di concentrazione
- Criteri di valutazione al fine di determinare il valore stimato di recupero
- Valutazione dei possibili cash-flows futuri
- Criteri per la valutazione cumulativa di esposizioni

Linee guida BCE su crediti deteriorati

valutazione del collaterale (beni immobili)

- Policies e procedure per la valutazione di beni immobili (da rivedere su base annuale)
- Necessità di monitorare e verificare le valutazioni effettuate dai periti
- Periti devono essere indipendenti e qualificati
- Frequenza delle valutazioni almeno annuale
- Nelle valutazioni va tenuto conto del cash-flow
- Valutazione di tutti i costi accessori (vendita, spese legali, conservazione)
- Per i beni oggetto di esecuzione, necessario che il management approvi un piano per la vendita possibilmente entro un anno degli immobili
- Nel caso di beni in costruzione, la banca deve dimostrare la validità di tale strategia, qualora intenda acquisire simili immobili

C/M/S/ Law-Now™

C/M/S/ e-guides

Your free online legal information service.

A subscription service for legal articles
on a variety of topics delivered by email.
www.cms-lawnow.com

Your expert legal publications online.

In-depth international legal research
and insights that can be personalised.
eguides.cmslegal.com

CMS Legal Services EEIG (CMS EEIG) is a European Economic Interest Grouping that coordinates an organisation of independent law firms. CMS EEIG provides no client services. Such services are solely provided by CMS EEIG's member firms in their respective jurisdictions. CMS EEIG and each of its member firms are separate and legally distinct entities, and no such entity has any authority to bind any other. CMS EEIG and each member firm are liable only for their own acts or omissions and not those of each other. The brand name "CMS" and the term "firm" are used to refer to some or all of the member firms or their offices.

CMS locations:

Aberdeen, Algiers, Amsterdam, Antwerp, Barcelona, Beijing, Belgrade, Berlin, Bratislava, Bristol, Brussels, Bucharest, Budapest, Casablanca, Cologne, Dubai, Duesseldorf, Edinburgh, Frankfurt, Geneva, Glasgow, Hamburg, Istanbul, Kyiv, Leipzig, Lisbon, Ljubljana, London, Luxembourg, Lyon, Madrid, Mexico City, Milan, Moscow, Munich, Muscat, Paris, Podgorica, Prague, Rio de Janeiro, Rome, Sarajevo, Seville, Shanghai, Sofia, Strasbourg, Stuttgart, Tirana, Utrecht, Vienna, Warsaw, Zagreb and Zurich.

www.cmslegal.com