

7-8-9 LUGLIO
CREDIT VILLAGE
DIGITAL EVENT

REAL ESTATE:
THE QUESTION MARK FOR THE FUTURE?



CREDIT VILLAGE

T.W.I.N
the world is now

Small ticket UTP immobiliari: un'opportunità anche per gli investitori internazionali

Avv. Antonio Campagnoli, CRE, FRICS

Presidente del Capitolo italiano dell'International Real Estate Federation – FIABCI
membro del consiglio di PREGIA



Strumenti di regolazione della crisi d'impresa e small ticket UTP

«IBR», Piani di risanamento e accordi di ristrutturazione dei debiti di società immobiliari

UTP: l'impresa è potenzialmente sana ma è in crisi

In questi casi il «collateral» è importante, ma non è importante quanto il «business», solo partendo da questo si possono dare molte soddisfazioni agli investitori anche stranieri specializzati in turnaround. La società immobiliare è un'azienda che può essere valorizzata non solo liquidando gli «assets»



Small ticket vs big ticket UTP

Perché i small ticket UTP passano spesso a sofferenza?

Il costo degli strumenti per affrontare la crisi d'impresa previsti dalla L.F. e/o dal nuovo Codice della crisi d'impresa sono (i) molto costosi e (ii) soprattutto in questa fase “post covid”, non sempre facilmente attuabili per via delle incertezze sul futuro.

I costi complessivi per un piano attestato includono advisor, legali, periti, attestatore, ecc.

La prima conseguenza di quanto sopra sommariamente enunziato è che gli small ticket UTP (molto) spesso vengono trattati similmente agli NPL. Di fatto, pertanto, sono previsti solo piani “non attestati” liquidatori con forti criticità su temi concorsuali e, in particolare, di revocatoria.



Small ticket UTP: criticità

Il mercato delle società immobiliari italiano è fatto di piccole imprese immobiliari

Relativamente agli small ticket UTP, di fatto, a causa - anche se non soprattutto- dei costi elevati e dello scenario di estrema incertezza causato dal Covid, si prevedono solo piani “non attestati” liquidatori con forti criticità su temi concorsuali e, in particolare, di rischio di revocatoria. Il gestore spesso si limita ad impegnarsi nei confronti dell’investitore nel sottostante immobiliare a non cedere il credito e a non richiedere il fallimento della società.



Small ticket UTP: opportunità

L'investitore nazionale o estero può supportare l'uscita dalla crisi della PMI immobiliare

E' la bontà del "business" non il "collateral" il cuore dell'opportunità per l'investitore. La ristrutturazione dell'UTP è l'opportunità per l'investitore. Affiancare l'imprenditore non tanto e non solo nella liquidazione del patrimonio societario ma nel suo rilancio.

Per questo motivo il mercato vede sempre più advisor specializzati in nicchie di mercato. Le competenze sono molteplici ivi incluse necessariamente quelle tecniche e legali.



Assicurare i rischi di revocatoria

I rischi connessi alla crisi d'impresa influenzano la possibilità stessa di una ristrutturazione del debito e, non ultimo, il valore dei «collateral» anche immobiliari

Il mercato assicurativo, in origine americano, oggi internazionale, offre strumenti per coprire i rischi legali connessi alla ristrutturazione di un debito ed, in particolare, alla cessione di un bene immobile a seguito di un piano e/o di un accordo di ristrutturazione. In particolare, il mercato assicurativo può offrire polizze capaci di coprire il rischio della revocatoria che spesso non è totalmente espunto dall'applicazione degli strumenti di regolazione della crisi pre-fallimentari. Per esempio, l'incoerenza del piano attestato priva lo stesso dei benefici previsti dalla legge. A volte, come nel caso dei finanziamenti erogati con garanzia SACE, non sono neppure presenti piani bensì semplicemente semplici business plan.

E' importante tenere in considerazione che il prezzo di cessione del bene può scontare una parte del prezzo anche quando è frutto di un programma di cessione derivante per esempio da un piano non asseverato.



Sintesi

«Business» immobiliare non solo «collateral»



Multiprofessionalità per gestione attiva UTP anche «small ticket»



Creare valore non solo per liquidare



Ridurre i rischi legali connessi con strumenti tipici e/o atipici.

