QUADRO GENERALE

Tre casi, tre verifiche diverse

Un percorso guidato per l'OCC: dati → calcoli → criticità → conclusione

CASO 1 · Fattibilità

Professionista in continuità. Il piano paga il 25%, ma resiste a una riduzione degli incassi?

CASO 2 · Apporto esterno

Concordato liquidatorio. Un apporto pari al 75% dell'attivo iniziale basta?

CASO 3 · Mutuo prima casa

La banca è coperta. Ma anche gli altri creditori risultano tutelati?

Non basta un numero positivo: ogni conclusione richiede una verifica distinta.

Professionista in attività: il conto economico del piano

Passivo chirografario anteriore: €120.000

Incassi annui	€72.000
Costi professionali correnti	– €28.000
Imposte e contributi correnti	– €14.000
Mantenimento personale/familiare	– €18.000
Residuo prima della riserva	**€12.000**
Riserva annua per imprevisti	– €3.000
Versamento annuo al piano	– €7.200
Margine residuo	**€1.800**

Domanda OCC

Il margine di €1.800 annui prova da solo la fattibilità?

No: occorre analizzare tempi degli incassi, costi effettivi e variabilità del reddito.

Il piano deve funzionare mese per mese, non soltanto nel totale annuale.

Quanto ricevono i creditori in cinque anni?

Il calcolo nominale è semplice; il giudizio di fattibilità no.

VERSAMENTI IN 5 ANNI

€36.000

€7.200 × 5

COSTI DELLA PROCEDURA

€6.000

Ipotesi didattica

NETTO AI CREDITORI

€30.000

€36.000 − €6.000

€30.000 ÷ €120.000 = 25%

25% è una percentuale di soddisfacimento ipotetica, non un’attestazione di fattibilità.

Cosa accade se gli incassi diminuiscono del 10%?

Costi e altre uscite invariati: si riduce drasticamente la capacità di versamento.

Incassi annui nello scenario avverso	€64.800
Costi correnti	– €28.000
Imposte e contributi	– €14.000
Mantenimento	– €18.000
Residuo prima della riserva	**€4.800**
Riserva prudenziale	– €3.000
Risorse dopo riserva	**€1.800**
Versamenti promessi	€7.200

Criticità decisiva

I €4.800 prima della riserva non bastano già a pagare €7.200.

Dopo la riserva mancano €5.400 annui.

Conclusione OCC: non attestare positivamente senza correttivi documentati.

Come rendere il piano attestabile?

L’OCC non garantisce il fatturato: verifica la ragionevolezza delle ipotesi.

Documenti e controlli

- Distribuzione mensile degli incassi
- Estratti conto e storico fatturazione
- Costi ricorrenti e scadenze fiscali
- Contratti e ordini acquisiti
- Eventuale riduzione dei costi già formalizzata

Esito motivato

Senza correttivi: criticità sostanziale.

Con costi ridotti contrattualmente e flussi aggiornati: ripetere il test mensile e lo scenario avverso.

Nessuna garanzia automatica di omologazione.

Caso 1: distinguere fattibilità economica, finanziaria e tenuta nello scenario avverso.

Concordato liquidatorio: l’apporto del terzo

Ex professionista, mai titolare di impresa iscritta e cancellata.

ATTIVO ALLA DOMANDA

€20.000

APPORTO ESTERNO

€15.000

Da documentare

PASSIVO CHIROGRAFARIO

€100.000

Attivo iniziale	€20.000
Apporto del terzo	+ €15.000
Risorse concordatarie lorde	**€35.000**
Costi concordato	– €5.000
Netto ai creditori	**€30.000**

La presenza di un apporto esterno e la convenienza sono due verifiche autonome.

Quanto incrementa l’attivo disponibile?

Articolo 74, comma 2: l’apporto deve incrementare apprezzabilmente l’attivo.

€15.000 ÷ €20.000 = 75%

Cosa mostra il dato

Un incremento del 75% rispetto all’attivo iniziale.

Cosa NON dimostra

Non prova, da solo, che i creditori stiano meglio che in liquidazione.

La legge non stabilisce una soglia percentuale numerica fissa di apprezzabilità.

Il confronto con la liquidazione controllata

Confrontiamo risorse effettivamente disponibili, costi e flussi acquisibili.

CONCORDATO MINORE

Attivo iniziale	€20.000
Apporto esterno	+ €15.000
Costi concordato	– €5.000
Netto ai creditori	€30.000

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

Realizzo dei beni	€20.000
Redditi acquisibili	+ €18.000
Costi liquidazione	– €8.000
Netto ai creditori	€30.000

Esito: €30.000 contro €30.000. Nessun vantaggio monetario nel caso base.

CASO 2 · VARIANTE

E se l’apporto del terzo salisse a €20.000?

Il test dell’incremento e quello di convenienza continuano a essere distinti.

NUOVO APPORTO

€20.000

INCREMENTO ATTIVO

100%

€20.000 ÷ €20.000

NETTO CONCORDATO

€35.000

€20.000 + €20.000 − €5.000

Confronto aggiornato

Concordato: €35.000 (35% dei chirografari)
Liquidazione: €30.000 (30% dei chirografari)
Vantaggio concordatario: €5.000, da valutare anche rispetto a tempi e rischi.

Documentare disponibilità dell’apporto, tempi, condizioni e rischi di mancato versamento.

Mutuo sulla prima casa: la banca è integralmente coperta?

Articolo 75, comma 2-bis: due attestazioni cumulative dell'OCC.

VALORE IMMOBILE	ONERI DI REALIZZO	CREDITO IPOTECARIO
€170.000	€10.000	€150.000

Valore di mercato	€170.000
Oneri stimati di realizzo	– €10.000
Netto disponibile	**€160.000**
Pagamento integrale della banca	– €150.000
Residuo teorico per altri creditori	**€10.000**

Prima attestazione: copertura integrale sì, se stima, gravami e costi sono verificati.

La tutela degli altri creditori: confronto complessivo

La capienza ipotecaria non prova da sola l’assenza di lesione.

NETTO AGLI ALTRI CREDITORI · LIQUIDAZIONE

€32.000

Scenario complessivo del fascicolo

NETTO AGLI ALTRI CREDITORI · PIANO

€40.000

Scenario complessivo del fascicolo

€40.000 – €32.000 = + €8.000

Seconda attestazione: possibile solo se i flussi del piano e la rata sono sostenibili.

Se l’immobile vale €210.000, la conclusione cambia

Tutte le altre ipotesi restano invariate: cambia solo il valore dell’immobile.

Nuovo valore dell’immobile	€210.000
Oneri ipotizzati invariati	– €10.000
Valore netto di realizzo	**€200.000**
Credito ipotecario	– €150.000
Residuo teorico agli altri creditori	**€50.000**
Residuo teorico nel caso base	€10.000
Aumento del residuo liquidatorio	**+ €40.000**

La banca resta coperta, ma occorre rifare il confronto con gli altri creditori.

Cosa deve verificare e attestare l’OCC?

La prosecuzione del mutuo non discende automaticamente dalla volontà di conservare la casa.

REQUISITO 1 · CAPIENZA

Stima attendibile del valore di mercato.
Costi di realizzo e gravami.
Soddisfazione integrale del credito garantito.

Nel caso base: €160.000 netti ≥ €150.000.

REQUISITO 2 · NESSUNA LESIONE

Confronto con la liquidazione controllata.
Valore residuo dell’immobile per gli altri creditori.
Sostenibilità delle rate e flussi futuri.

Nel caso base: €40.000 nel piano vs €32.000 in liquidazione.

Condizione preliminare: mutuo in regola o autorizzazione giudiziale sugli scaduti.

Le tre domande da porre ai partecipanti

Ogni caso isola un errore frequente nella relazione particolareggiata.

CASO 1

Il 25% promesso è sostenibile anche se gli incassi scendono?

No, senza correttivi e verifiche.

CASO 2

Un apporto del 75% garantisce convenienza?

No: nel caso base i netti sono uguali.

CASO 3

La banca interamente coperta basta per mantenere il mutuo?

No: serve anche tutela degli altri creditori.

Metodo OCC: documentare i presupposti, separare i test, motivare le conclusioni.