Quando il giudice può consentire la prosecuzione del mutuo?

Professionista in attività • concordato minore in continuità • abitazione principale

REQUISITO 1

Integrale soddisfacibilità della banca

La liquidazione dell’immobile al valore di mercato deve coprire il credito garantito.

REQUISITO 2

Assenza di lesione degli altri creditori

La conservazione della casa non deve sottrarre valore agli altri creditori.

CONDIZIONE PRELIMINARE

Rate in regola alla domanda oppure autorizzazione giudiziale per scaduti.

I dati del caso: immobile, debiti e mutuo

Valore di mercato

€ 200.000

Abitazione principale

Debito ipotecario

€ 150.000

Banca finanziatrice

Costi di realizzo

€ 10.000

Stima ipotetica

Rata mensile

€ 850

15 anni residui

Crediti chirografari

€ 100.000

Altri creditori

Altri beni netti

€ 10.000

Valore già al netto dei costi

Assunzioni: mutuo regolare; nessun gravame prioritario ulteriore; importi di confronto netti dei costi pertinenti.

Primo requisito: la banca è interamente coperta

Valore di mercato dell’immobile	**€ 200.000**
Costi stimati di realizzo	**– € 10.000**
Valore netto realizzabile	**€ 190.000**
Debito garantito della banca	**– € 150.000**
Eccedenza per gli altri creditori	**€ 40.000**

ESITO

REQUISITO SODDISFATTO

€ 190.000 ≥ € 150.000

Attenzione: i € 40.000 residui NON possono essere ignorati nel secondo test.

Secondo requisito: confrontare i due scenari

A | LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

Eccedenza netta della casa	**€ 40.000**
Altri beni netti	**€ 10.000**
Totale agli altri creditori	**€ 50.000**

B | CONCORDATO MINORE

Altri beni netti	**€ 10.000**
Flussi futuri netti (5 anni)	**€ 45.000**
Totale agli altri creditori	**€ 55.000**

Concordato: € 55.000 > Liquidazione: € 50.000 → + € 5.000 agli altri creditori

La rata da € 850 è davvero sostenibile?

Incassi professionali	**€ 90.000**
Costi dell’attività	**– € 25.000**
Imposte e contributi	**– € 15.000**
Mantenimento familiare (escluso mutuo)	**– € 18.000**
Rate del mutuo: € 850 × 12	**– € 10.200**
Disponibilità annua dopo il mutuo	**€ 21.800**
Versamenti annui al concordato	**– € 9.000**
Margine residuo annuo	**€ 12.800**

PIANO QUINQUENNALE

€ 9.000 × 5

€ 45.000

Flussi netti promessi ai creditori in 5 anni

Il mutuo continua anche dopo il concordato: verificare redditi, tassi e durata residua.

ESITO DEL CASO

Conclusione: due attestazioni autonome e cumulative

1 **Credito garantito interamente soddisfacibile**

€ 190.000 netti disponibili vs € 150.000 di credito

2 **Nessuna lesione degli altri creditori**

€ 55.000 nel concordato vs € 50.000 nella liquidazione

CONCLUSIONE DIDATTICA

La prosecuzione del mutuo è giustificabile, previa verifica documentale di stime, costi, flussi, regolarità delle rate e ammissibilità del concordato.

Perché il primo requisito, da solo, non basta

IPOTESI ORIGINALE

Casa € 200.000

Eccedenza netta dopo banca: € 40.000

Concordato € 55.000 > liquidazione € 50.000

VARIANTE: VALORE CASA PIÙ ALTO

Casa € 240.000

Eccedenza netta dopo banca: € 80.000

Liquidazione € 90.000 > concordato € 55.000

La banca rimane coperta in entrambi i casi, ma nella variante il secondo requisito non è dimostrato.