

# RECUPERO E REMARKETING IMMOBILIARE

*“Dall’incarico alla commercializzazione del cespite.  
La gestione e la valorizzazione degli immobili oggetto di operazioni in default”*

## RISOLUZIONE

La risoluzione contrattuale viene eseguita direttamente dalla Società di Leasing, attraverso l’invio della lettera di risoluzione.

## INCARICO

Assieme alla lettera d’incarico, la società di leasing ci invia la documentazione in suo possesso oltre ai riferimenti della controparte.

### RECUPERO

Bonario

Forzoso

**Recupero bonario:** l’utente comunica l’impossibilità di proseguire al pagamento dei canoni e mette a disposizione spontaneamente l’immobile.

**Recupero forzoso:** la Società di Leasing segue l’iter civile, attuando la rivendica del bene.

- Contatto con il gestore;
- Reperimento documentazione tecnica;
- Redazione del Verbale di ripossessamento.

- Contatto con il cliente;
- Reperimento documentazione tecnica;
- Redazione di verbale di ripossessamento.

Nei casi di **recupero bonario** si procede contattando il cliente per programmare il sopralluogo presso l’immobile.

Il **recupero forzoso** prevede contatti con la controparte, in particolare con la figura incaricata (curatore, liquidatore o altro), nello stesso tempo si procede con il reperimento della documentazione tecnica.

### SOPRALLUOGO PROPEDEUTICO

SI

NO

Solo in situazioni particolari risulta utile un **sopralluogo propedeutico** finalizzato ad individuare situazioni critiche che, successivamente al recupero del cespite, potrebbero essere poste a carico della società di leasing. Nell’occasione si procede altresì con l’aggiornamento di stima dell’immobile.

Verifica stato occupazionale

Aggiornamento perizia di stima

### STATO IMMOBILE

Occupato

Libero

Con la comunicazione della **liberazione del bene**, si procede con il sopralluogo congiunto. In tale sede, oltre a recuperare le chiavi dell’immobile, si esegue una visita completa durante la quale si verificano lo stato manutentivo, l’esistenza di difformità, la necessità di interventi urgenti per la messa in sicurezza e si esegue un’esaustiva documentazione fotografica.

Nei casi di **cespite occupato** si prende atto dei beni mobili presenti oltrechè di eventuali sub-affittuari e di entrambi ne viene dato atto nel **verbale di riconsegna**.

- Presa atto dei materiali presenti;
- Presa atto della presenza di sub-affittuari;
- Nomina custode giudiziario;
- Conferma data di ripossessamento.

SOPRALLUOGO CONGIUNTO, RIPOSSESSAMENTO DEL CESPITE E SOTTOSCRIZIONE DEL VERBALE

Due Diligence

Bacheca

## CUSTODIA

Successivamente alla ripresa in possesso dell’immobile può risultare necessario svolgere un’attività di custodia. Questa specifica attività prevede visite saltuarie utili ad accertare lo stato di manutenzione e l’eventuale necessità di eseguire interventi di messa in sicurezza.

## ATTIVITA’ TECNICHE

### PARERE DESK

Si esegue una valutazione cosiddetta “a tavolino” ovvero senza l’ausilio di un sopralluogo in sito. Viene reperita la documentazione presente nella pratica di leasing e scaricabile on-line e determinato il più probabile valore del cespite.

### AGGIORNAMENTO

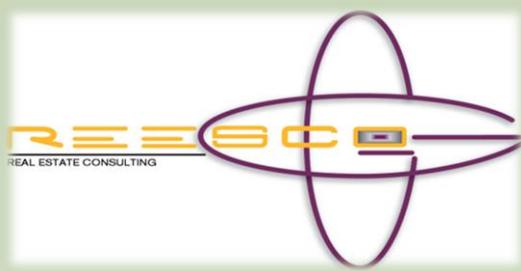
Viene redatta una perizia estimativa, a seguito di un sopralluogo in sito, che esprima il valore immediato del cespite necessario per gli accantonamenti come da norme Basilea 2.

### DUE DILIGENCE

Viene redatta allo scopo di creare un documento d’identità del cespite oltre ad ipotizzarne un’eventuale valorizzazione. Nella due diligence verrà riportato l’elenco delle attività tecniche e manutentive utili a rendere il bene commerciabile. REESCO è altresì in grado di svolgere le varie attività tecniche (pratiche urbanistiche e catastali, certificazione energetica, etc.).

### BACHECA

Data base contenente le schede immobili di tutti i beni di commercializzare. Per ciascun cespite vengono indicati i dati salienti: ubicazione, destinazione, superfici, dati catastali, planimetria, documentazione fotografica.



# RIPOSSESSAMENTO, GESTIONE E REMARKETING IMMOBILIARE

Dall'incarico alla commercializzazione del cespite.  
La gestione e la valorizzazione degli immobili oggetto di operazioni in default

## TARIFFARIO

ATTIVITA' DI REMARKETING DEGLI IMMOBILI			
	ATTIVITA'	Importo unitario	
IMMOBILI CONTENZIOSO	Due Diligence	Redazione di Due Diligence tecnica volta ad analizzare lo stato fatto del cespite <u>già ripossessato</u> , oltre a fornire indicazioni in merito alle eventuali attività sia tecniche/amministrative, sia di manutenzione ordinaria/straordinaria necessarie per rendere il bene commerciabile. L'attività di D.D. si completa con il sopralluogo presso l'immobile e la raccolta di tutta la documentazione tecnico-amministrativa (atti di provenienza, documentazione tecnica, atti di servitù e/o vincoli, certificazioni impianti, ecc.) presso la proprietà.	€ 850,00
	Ripossessamento	Ripossessamento ad immobile libero, compreso verbale di consegna, esclusa custodia del cespite.	€ 500,00 Da aggiungere le spese di trasferimento come indicato in tabella Allegato 1
	Aggiornamento di perizia e Due Diligence	Redazione di Perizia Full e Due Diligence, volta a stimare il valore commerciale del bene alla data della ripresa in possesso oltre ad analizzare lo stato autorizzativo e di manutenzione del cespite.	come da tabella A € 1.200,00
	Adempimenti tecnici opportuni per la regolarizzazione del bene	Redazione di pratiche edilizie (S.C.I.A., sanatorie, ecc.); redazione di pratiche catastali (DOCFA, ecc.); redazione di Certificazione Energetica	Pratica DOCFA € 500,00 A.C.E. € 300,00 Da aggiungere le spese di trasferimento oltre a quelle sostenute per bollettini, marche da bollo (spese non preventivabili ma documentate)
	Reperimento di documentazione	Ove si renda necessario verranno richiesti, agli enti preposti, tutti i documenti (urbanistici, edilizi, catastali, atti, ecc.) necessari per il completamento della D.D.	€ 200,00 Da aggiungere le spese di trasferimento oltre a quelle sostenute per bollettini, marche da bollo (spese non preventivabili ma documentate)
	Bacheca immobiliare	Per ciascun cespite viene compilata una scheda di sintesi che riporta la localizzazione, la rappresentazione catastale e planimetria, consistenze ed il rilievo fotografico.	€ 50,00

### TABELLA "A"

ALLEGATO "A"	
Valore periziato	Perizia Full + Due Diligence
	Immobili di ogni tipo
Fino ad Euro 125.000,00	1.000,00
da Euro 125.000,01 ad Euro 250.000,00	1.000,00
da Euro 250.000,01 ad Euro 500.000,00	1.000,00
da Euro 500.000,01 ad Euro 750.000,00	1.000,00
da Euro 750.000,01 ad Euro 1.000.000,00	1.000,00
da Euro 1.000.000,01 ad Euro 5.000.000,00	1.900,00
da Euro 5.000.000,01 ad Euro 10.000.000,00	2.800,00
da Euro 10.000.000,01 ad Euro 15.000.000,00	2.800,00
da Euro 15.000.000,01 ad Euro 25.000.000,00	2.800,00
oltre Euro 25.000.000,00	2.800,00

Gli onorari sopradescritti sono calcolati in funzione del valore periziato sul quale viene applicata una percentuale variabile in base alla soglia.  
La formula di calcolo è la seguente: (importo perizia x %) + importo fisso.

### CUSTODIA

Compenso in percentuale, calcolato per scaglioni sul valore immobiliare:

- fino a euro 25.000,00: **3,0%**;
- da euro 25.000,01 e fino a euro 100.000,00: **1,0%**;
- da euro 100.000,01 e fino a euro 200.000,00: **0,8%**;
- da euro 200.000,01 e fino a euro 300.000,00: **0,7%**;
- da euro 300.000,01 e fino a euro 500.000,00: **0,5%**;
- da euro 500.000,01 e oltre: **0,3%**.