

L'inchiesta. Procedure di vendita più rapide per migliorare la gestione dei crediti deteriorati

Npl e immobili, 63 miliardi a rischio

All'asta 357mila case per 88 miliardi ma difficile ricavarne più di 25

■ In Italia ci sono 357mila immobili messi all'asta, derivanti da mutui o finanziamenti in sofferenza. Il valore nominale è di circa 88 miliardi di euro ma dopo ogni asta deserta il prezzo base scende e oggi il valore complessivo pubblicato è della metà, 44 miliardi. Verosimilmente,

però, alla fine del lungo processo il ricavato dalla vendita non supererà i 25 miliardi, con una distruzione di valore di 63 miliardi che contribuisce a deprimere il mercato immobiliare. Migliorare i meccanismi delle aste può contribuire ad evitare le svendite. **Longo** > pagina 2

Npl e immobili, a rischio 63 miliardi

In Italia ci sono 357mila case all'asta: hanno un valore di perizia di 88 miliardi, ma rischiano di svalutarsi a 25

Il circolo vizioso attuale

Molte aste vanno deserte, per trovare un compratore servono in media 4 anni: questo fa crollare i prezzi

LE INIZIATIVE DEL GOVERNO

Non è stato prorogato l'incentivo fiscale per chi partecipa in asta, ma resta la possibilità di fare offerte ribassate di **Morya Longo**

Se esistesse il manuale dell'harakiri economico, le aste immobiliari entrerebbero di diritto nel primo capitolo. In Italia ci sono attualmente 357mila immobili all'incanto, derivanti da mutui o finanziamenti andati in sofferenza, per un valore di perizia stimabile intorno agli 88 miliardi di euro. Il problema è che questa mole immensa di case, appartamenti, villette capannoni industriali non verrà mai venduta a quel valore: considerando che in media in Italia ogni asta va deserta molte volte, e che ad ogni successivo appuntamento il giudice è costretto ad abbattere il prezzo base, oggi quegli immobili hanno un valore pubblicato d'asta di 44 miliardi e verosimilmente non verranno venduti a un valore superiore a 25 miliardi. Insomma: 63 potenziali miliardi rischiano di andare in fumo.

Le stime, che mettono nero su bianco una gigantesca distruzione di valore, sono state realizzate sulla base dei dati del Ministero della Giustizia dal Gruppo Sistemica, società attiva nella gestione di crediti in sofferenza per conto di varie banche e specializzata proprio in aste immobiliari. Emettono un altro dei problemi maggiori legati ai crediti deteriorati: fintanto che il meccanismo delle aste immobiliari

non verrà reso più efficiente, in Italia sarà difficile fermare questa gigantesca distruzione di valore. Il circo delle aste rappresenta una sconfitta per tutti: deprime il mercato immobiliare, pesa nei bilanci delle banche che non riescono a recuperare il giusto valore dai crediti deteriorati e penalizza anche i debitori morosi che - vendendo l'immobile a prezzi ridicoli - alla fine restano esposti verso la banca per una cifra importante. Un harakiri economico in piena regola.

Un circolo vizioso

Questa è la faccia forse più drammatica dei crediti in sofferenza. Perché tocca nel vivo le famiglie, oltre alle banche. Quando un debitore non paga il mutuo o il finanziamento, la banca spesso si vede costretta a escutere la garanzia: cioè a mandare l'immobile in asta. Ma, come detto, quando questo accade la sconfitta è per tutti. In Italia le aste immobiliari durano infatti troppo a lungo: in media - calcola Sistemica per Il Sole 24 Ore - un immobile resta in asta 1.541 giorni prima di trovare un compratore. Cioè circa 4 anni. Main alcune Regioni si superano i 4mila giorni. Il motivo è banale: pochi investitori e poche persone fisiche partecipano alle aste, che restano appannaggio di pochi operatori interessati a comprare a prezzi bassissimi. Questo crea il circolo vizioso delle aste che vanno deserte, finché il prezzo dell'immobile non raggiunge livelli molto bassi.

«Le aste vanno deserte perché spesso le agenzie immobiliari, alle quali si rivolgono solitamente

Il circolo virtuoso auspicato

Gli operatori in Npl puntano a far aumentare la partecipazione degli investitori

le persone che vogliono acquistare casa, prediligono il mercato tradizionale che per loro è più redditizio e più semplice», osserva Paolo Sgritta, direttore generale del Gruppo Sistemica che gestisce un portafoglio di Npl da 5 miliardi. «Le aste restano, in alcuni casi, circondate da un alone di opacità - aggiunge Giovanni Gilli - Head of Capital Light Bank di Intesa Sanpaolo -. A volte gli immobili si portano dietro problematiche tecniche da risolvere e per di più possono presentare contenziosi in essere». «Acquistare in asta è più complesso - aggiunge un altro operatore -. Per esempio, è più difficile vedere l'immobile». Tutto questo ha lasciato per anni il mondo delle aste in mano a pochi operatori.

I facilitatori d'asta

Ecco perché molte banche e operatori del mondo Npl si stanno organizzando per aumentare la partecipazione degli investitori in asta: solo così, creando competizione sui singoli immobili, si possono evitare le svendite. Alcune banche hanno per esempio creato delle «Reoco». L'iniziativa maggiore, in questo campo, è quella di Intesa Sanpaolo (si veda intervista sotto): la Reoco di



Intesa ha assunto 30 persone specializzate nel mercato immobiliare in grado di analizzare uno per uno molti immobili derivanti da Npl del gruppo. Come un vero investitore. Questo permette loro di capire quale può essere il vero valore di mercato di un cespite. A questo punto la Reoco si presenta in asta, con il mandato di acquistare l'immobile se il suo prezzo base scende sotto un determinato livello. Il punto è che già questa sua presenza ha l'effetto virtuoso di ripopolare le aste e di far risalire i prezzi. Se questo non accade, però, la Reoco stessa acquista a prezzi di saldo, per valorizzare l'immobile successivamente. «Questa nostra attività va anche nell'interesse dei debitori morosi - osserva Gilli -, perché più l'immobile viene venduto a un prezzo elevato più si riduce il loro debito residuo».

Anche il Gruppo Sistemica ha elaborato un meccanismo per aumentare la partecipazione in asta di investitori. «Abbiamo creato una ve-

trina su Internet dove mettiamo le perizie immobiliari semplificate, accessibili a tutti - spiega Sgritta -. Abbiamo creato un gruppo di avvocati che presta consulenza gratuita per aiutare la gente a partecipare alle aste. E poi abbiamo coinvolto varie agenzie immobiliari, proponendo loro un accordo ben preciso: se portano i loro clienti in asta, allora la provvigione viene pagata dalla banca stessa che ha il credito in sofferenza». E i risultati ci sono: rispetto ai valori a cui venivano venduti gli immobili in asta, Sistemica sostiene di riuscire ad aumentare il prezzo fino al 65%. E di iniziative ce ne sono molte altre: Frontis Npl, società che gestisce crediti in sofferenza per conto del fondo Algebris, ha per esempio creato un sito dove pubblica le aste. E così via.

Il doppio volto del Governo

Qualche progresso c'è, ma il mondo delle aste resta ancora un circolo vizioso. Anche perché le inizia-

tive degli ultimi Governi non sempre hanno aiutato. Per esempio a giugno è scaduto il forte incentivo fiscale che era stato concesso a chi acquistava in asta un immobile, ma il Governo ha deciso di non rinnovarlo. Questo - secondo gli operatori - rischia di frenare molti investitori. Per contro - a detta degli addetti ai lavori - è di aiuto la possibilità concessa a chi partecipa in asta di proporre un prezzo che sia già il 25% inferiore al valore base fissato dal giudice: «Questo ha contribuito a ridurre i tempi di aggiudicazione, ma non ha portato alcun contributo alla valorizzazione dell'immobile», osserva Sgritta. Il tutto in attesa che diventi operativo il sito unificato in cui vengono pubblicizzate le aste immobiliari. Solo spezzando il circolo vizioso si potrà evitare quel falò di denaro da oltre 60 miliardi. Per il bene di tutti: banche, debitori, mercato.

m.longo@ilssole24ore.com

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Reoco

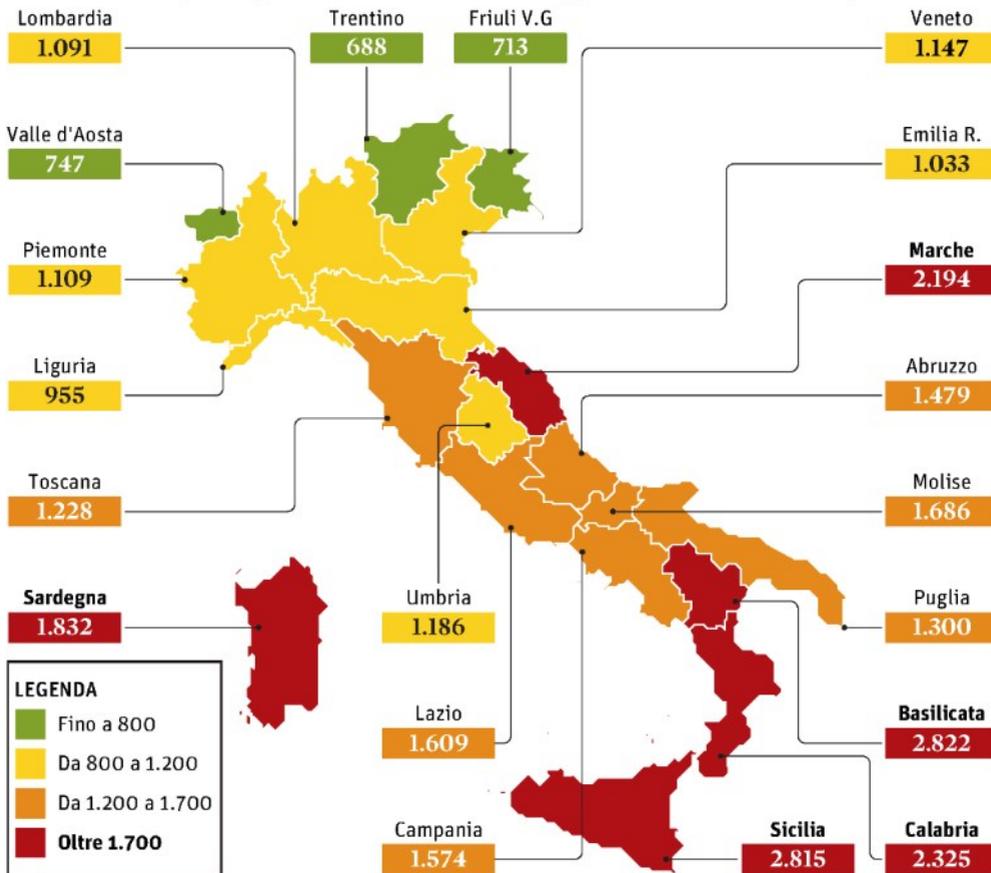
● Con questo termine si intende una «Real Estate Owned Company» costituita internamente ad una banca. Si tratta di una società che va in asta e compra l'immobile che era stato originariamente dato in garanzia alla banca per evitare che il valore della garanzia si depauperi.

La Reoco ha come obiettivo principale quello di garantire i flussi di recupero previsti dal business plan.

La mappa degli immobili all'incanto

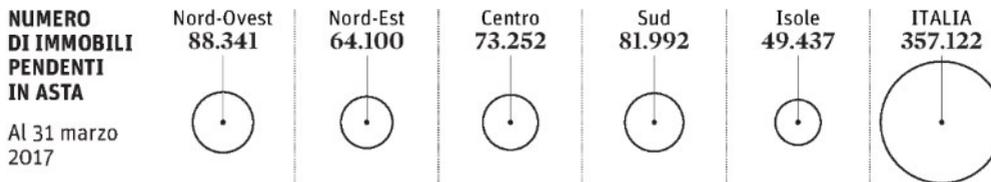
DURATA MEDIA EFFETTIVA PONDERATA DELLE ASTE IMMOBILIARI

Dati in numero di giorni aggiornati a marzo 2017. Ultimo aggiornamento avvenuto il 12 aprile 2017



LEGENDA

- Fino a 800
- Da 800 a 1.200
- Da 1.200 a 1.700
- Oltre 1.700



Fonte: elaborazione del Gruppo Sistemica su dati del Ministero della Giustizia