

# Le aste accelerano Più Reoco in arrivo

DI STEFANIA PEVERARO

In soli quattro mesi quest'anno in Italia si sono contate 92.538 esecuzioni immobiliari contro le 75.302 dello stesso periodo del 2015, che si è poi chiuso con 225 mila esecuzioni. Lo ha calcolato Re/Finance Npl, divisione Agency, valuation e networking commerciale del Gruppo Primus. Mirko Frigerio, responsabile del network di Re-Finance, che ha anticipato lo studio nel corso di una delle passate trasmissioni Npl di ClassCnbc, ha interpretato il dato come un indicatore del fatto che ci sia un impatto positivo delle norme introdotte dalla legge 132 di conversione del dlgs 83 dello scorso agosto, che tra le varie cose ha introdotto una serie di misure finalizzate ad accorciare i tempi medi delle procedure, partendo proprio dai tempi della Giustizia, così da rendere più competitive e quindi più partecipate, le esecuzioni immobiliari.

**Quanto ai valori** degli immobili in asta, nei primi quattro mesi dell'anno oltre il 69% delle aste pubblicate ha un valore di base sino a 125 mila euro, per il 18% i valori vanno dai 125 mila ai 250 mila euro e solo l'11% supera la soglia dei 250 mila. Ciò significa che il grosso delle esecuzioni ha come oggetto immobili di famiglie e privati o appartamenti di aziende fallite, destinati comunque a un uso residenziale delle famiglie.

E, se è vero che la maggioranza dei costi per gestire le procedure giudiziarie immobiliari è in percentuale sul valore di vendita, si devono comunque pagare dei compensi minimi e una serie di costi fissi per bolli, diritti di segreteria, notifiche e così via, che rappresentano un grave handicap per procedere con immobile aggiudicato a meno di 100 mila euro, che sono come si vede la mag-

gioranza. Perché se si parte da un valore base d'asta di 125 mila euro, quello di aggiudicazione alla fine è nell'intorno dei 60 mila euro, a cui vanno dedotte spese per ulteriori 20 mila euro (fonte: Associazione Tsei).

«Il valore che alla fine si spunta in asta è sempre inferiore a quello di mercato per un range che può andare dal 15% sino al 35%», ha fatto presente ieri nel suo intervento alla trasmissione Npl di ClassCnbc Ubaldo Palmidoro, amministratore delegato di Centaurus credit Recovery, un servicer specializzato nella gestione di portafogli Npl, che ha sottolineato che questa differenza di prezzo esiste perché «per un acquirente è difficile visionare l'immobile, non è praticamente possibile accedere a un mutuo e infine, essendo una gara, non c'è la certezza dell'acquisto né dell'esatta somma che si dovrà pagare. Infine c'è anche la questione non secondaria del vicinato con il quale il futuro acquirente si trova a convivere. Non è una questione banale. Il venditore in asta è obbligato a vendere la sua casa e se i vicini sono amici o parenti del venditore, certo l'ambiente per il compratore sarà quantomeno ostile. Per tutti questi motivi, dunque, molto spesso le aste vanno deserte e il prezzo del bene scende».

Ecco perché negli ultimi tempi le banche si stanno attrezzando per costituire delle Reoco (Real Estate Owned Company), cioè società che vanno in asta e comprano l'immobile che era stato dato in garanzia alla banca, in modo tale da evitare che il valore della garanzia si depauperi. Pure gli stessi fondi internazionali specializzati nell'acquisto di portafogli Npl italiani si stanno organizzando in questo modo, perché anche per loro vale lo stesso discorso del rischio di depauperamento della garanzia, una volta acquisiti i portafogli di Npl

dalle banche.

Centarus è in prima linea per assisterli su questo fronte. Ha detto infatti Palmidoro: «Stiamo lavorando al fianco di alcuni fondi per aiutarli a strutturare delle Reoco. Per un investitore non ha senso lasciare all'acquirente in asta un margine di guadagno che a volte può essere davvero incredibile. Mi è appena capitato di vedere un immobile aggiudicato a 300 mila euro, che il giorno dopo è stato rivenduto sul mercato a 600 mila. Non ha senso perdere tutto quel margine, per questo motivo l'idea è quella di intervenire in asta e impossessarsi del bene, che a quel punto viene valorizzato e rivenduto con i dovuti tempi e modi».

Il decreto varato lo scorso 29 aprile dal Consiglio dei ministri in materia di procedure esecutive e concorsuali e a favore degli investitori in banche in liquidazione vanno comunque nella direzione di facilitare l'impossessamento da parte del finanziatore dei beni dati in garanzia, nello sforzo di allineare la situazione italiana a quella europea.

«L'introduzione del patto marciano significa proprio questo», ha sottolineato Laura Gasparini, responsabile business development Area Npl di Manca Ifis anche lei intervenuta ieri in trasmissione a ClassCnbc e ha aggiunto: «In base al patto marciano, il proprietario dell'immobile che non paga le rate dopo un certo numero di mesi viene estromesso dall'immobile il quale passa al creditore. Però queste misure valgono solo per i crediti e i debiti che sono prodotti da ora in poi, non per quelli già in essere. Dunque tutto lo stock di sofferenze da smaltire non potrà usufruire di questa opportunità. Peraltro, in futuro, se la banca volesse sfruttarla, dovrebbe attrezzarsi per la gestione di immobili di questo tipo, attività per la quale oggi le banche italiane non sono strutturate». (riproduzione riservata)



### ESECUZIONI IMMOBILIARI IN TUTTA ITALIA

| REGIONI                       | Numero<br>esecuzione | Variazione %<br>su gen-apr 2015 | PROVINCE                       | Numero<br>esecuzione | Variazione %<br>su gen-apr 2015 |
|-------------------------------|----------------------|---------------------------------|--------------------------------|----------------------|---------------------------------|
| <b>GENNAIO-APRILE 2016</b>    | <b>92.538</b>        | <b>23%</b>                      | <b>GENNAIO-APRILE 2016</b>     | <b>92.538</b>        | <b>23%</b>                      |
| <i>di cui</i> PRIME 5 REGIONI | 50.181               | -                               | <i>di cui</i> PRIME 5 PROVINCE | 17.639               | -                               |
| ◆ Lombardia                   | 18.963               | 20,36%                          | ◆ Roma                         | 4.002                | 35,58%                          |
| ◆ Sicilia                     | 8.624                | 22,25%                          | ◆ Brescia                      | 3.916                | 31,97%                          |
| ◆ Veneto                      | 7.606                | 22,34%                          | ◆ Bergamo                      | 3.539                | 53,38%                          |
| ◆ Lazio                       | 7.530                | 8,63%                           | ◆ Milano                       | 3.189                | 0,46%                           |
| ◆ Piemonte                    | 7.458                | 67%                             | ◆ Torino                       | 2.993                | 65%                             |

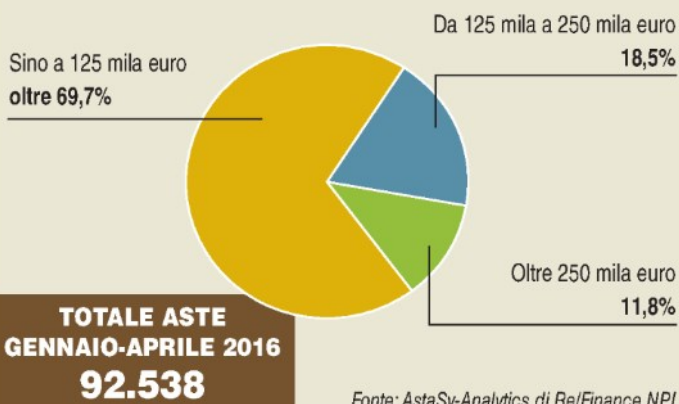
**Nel 2015 le esecuzioni in Italia sono state oltre 225.000**

Fonte: AstaSy-Analytics di Re/Finance NPL

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

### LE ESECUZIONI IMMOBILIARI IN ITALIA

Aste sul totale per valori base delle aste pubblicate nel 2016



Fonte: AstaSy-Analytics di Re/Finance NPL

GRAFICA MF-MILANO FINANZA