

Conti banche, il peso degli Npl immobiliari

“Il 90 per cento delle perizie non è corretto”

SECONDO UNO STUDIO DI INARCHECK (SOCIETÀ PARTECIPATA DALLA CASSA DEI GEOMETRI, DA QUELLA DEGLI ARCHITETTI E DALLA POPOLARE DI SONDRIO) OGNI ANNO LE VALUTAZIONI SUI BENI POSTI A GARANZIA DEI MUTUI SUPERANO QUOTA 250MILA

Luigi Dell'Olio

Milano

Non solo l'eccesso di burocrazia. Il problema dei non performing loans in pancia alle banche italiane nasce anche dalle cattive valutazioni del passato sugli asset forniti come garanzia.

Secondo uno studio realizzato da Inarcheck (società per azioni partecipata tra gli altri dalla Cassa dei geometri, da quella degli architetti e dalla Popolare di Sondrio, la prima società di ingegneria accreditata per il riesame delle valutazioni immobiliari) e presentato nei giorni scorsi a Milano, più del 90 per cento delle perizie non è corretta. Se si considera che ogni anno le valutazioni immobiliari per l'erogazione dei mutui superano quota 250mila, si può avere un'idea dell'impatto che questi errori hanno sui bilanci degli istituti di credito. Così non stupisce constatare che oltre il 40 per cento delle sofferenze bancarie sia riconducibile al mattone.

Al di là dei prestiti facili e di quelli concessi secondo criteri non oggettivi, il problema degli npl nasce dalla carenza di competenze allo sportello», è l'opinione di Alessandro Penati, pre-

sidente di Quaestio Capital Management sgr, la società che gestisce il Fondo Atlante, intervenuto alla presentazione dei risultati. Un pensiero sostanzialmente condiviso dagli altri addetti ai lavori, a cominciare da Simone Luchini, fondatore dell'associazione Tsei (Tavolo di Studio sulle Esecuzioni Italiane), per il quale pesa lo scarso dialogo tra chi in banca si occupa dei fidi e i tecnici delle valutazioni. Anche se l'esperto sottolinea che lo scenario è in evoluzione in direzione di una maggiore collaborazione tra le parti, anche se i risultati saranno evidenti solo nel tempo, dato l'enorme stock di npl accumulati.

Per Antonio Benvenuti, vice presidente del Consiglio nazionale dei geometri, la svolta è già iniziata. «L'evoluzione normativa degli ultimi due anni ha modificato lo scenario: ci sono stati interventi a livello comunitario, nazionale e due circolari della Banca d'Italia che hanno introdotto, per la prima volta, il requisito della certificazione e indicato la necessità dell'indipendenza dei periti, oltre che fissato i paletti per garantire un adeguato livello di affidabilità della stima a standard di riferimento uniformi». Inoltre «alle banche è assegnato il controllo della valutazione immobiliare, momento in cui entra in scena il riesame». Per Benvenuti, la crescente trasparenza e affidabilità delle valutazioni offrirà un contributo fondamentale alla creazione di un vero mercato nazionale dei crediti deteriorati.

«Non mancano né gli investitori, né le risorse per il mercato

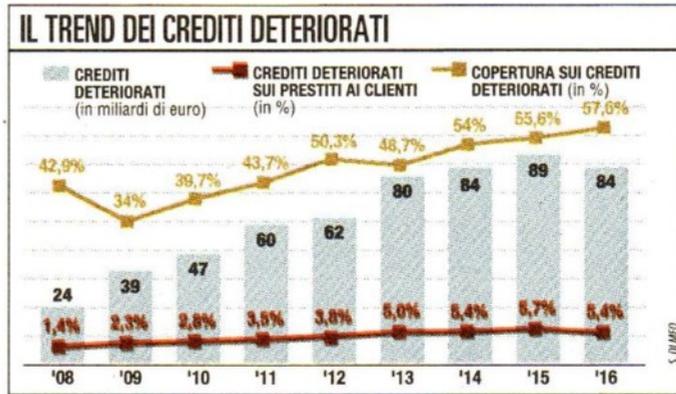
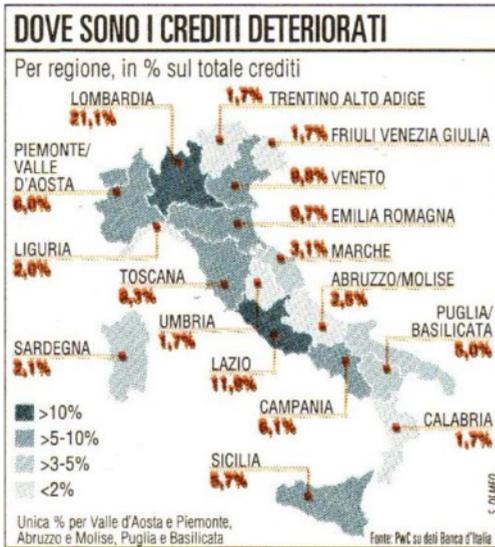
nazionale, che continua a presentare multipli a sconto», è la lettura di Penati. «Mentre in altri Paesi il ciclo del mercato immobiliare è ripartito da anni e in molti casi si è tornato ai livelli pre-crisi, da noi solo ora si va stabilizzando il calo dei prezzi, per cui è presumibile che i valori cresceranno negli anni a venire».

Cruciale, per riuscire nell'intento, sarà riuscire ad abbattere le tempistiche per il recupero dei crediti, che oggi nella penisola ammonta mediamente a 1.120 giorni, più del doppio rispetto ai 553 giorni della media Ocse. Inoltre a fronte di profonde differenze territoriali, visto che la media è di 855 giorni a Torino e di 2022 a Bari. Numeri destinati comunque a scendere alla luce del Decreto Mutui dello scorso anno che consente di vendere gli immobili dei clienti che non pagano le rate (almeno 18) senza più dover passare dal Tribunale. Una misura che in ogni caso vale per le nuove erogazioni e quindi non impatta sullo stock accumulato in questi anni. Un altro aspetto da considerare, infine, è relativo al fatto che le procedure di vendita degli immobili all'incanto costano il 25 per cento del prezzo dell'asta.

«Quindi stabilire un corretto valore degli immobili, identificare professionisti competenti e procedure di riesame delle valutazioni affidabili è fondamentale per evitare decisioni affrettate», è il messaggio lanciato da Benvenuti. Insomma, dalle cattive perizie nasce la cattiva finanza.

© RIPRODUZIONE RISERVATA





Qui sopra, il presidente dell'Associazione delle banche italiane (abi), **Antonio Patuelli** (1) e il presidente della Cassa italiana di previdenza e assistenza dei geometri (Cipag), **Fausto Amadasi** (2)