

M IMPRESE

FINANZIAMENTI ALLE IMPRESE 1 IL NEW BUSINESS DI FBS REAL ESTATE

Che gioia rilevare crediti in sofferenza

Nella società di Strocchi entra Calogiuri (ex Pirelli Re). E alle aste...

Se c'è un mercato a cui la crisi ha impresso un'accelerazione formidabile è quello dei cosiddetti non performing loan: i crediti delle banche incagliati o in sofferenza, che in Italia oggi vale oltre 100 miliardi di euro, di cui 93 miliardi imputabili ai primi cinque istituti del Paese (Intesa Sanpaolo, Unicredit, Mps, Ubi e Banco Popolare). Ebbene, questa massa è destinata a crescere spinta dalla debolezza del settore immobiliare. In questo contesto, il gruppo Fbs, fondato da Paolo Strocchi e da anni attivo nella valutazione e gestione dei portafogli non performing per conto di istituzioni finanziarie, ha deciso di giocare d'anticipo rafforzando la controllata Fbs Real estate. Nel capitale della società è entrata la Sib Management company di Massimo Calogiuri, ex direttore commerciale di Pirelli Re. L'ingresso di Sib è avvenuto attraverso un aumento di capitale che ha portato Calogiuri a possedere il 45% delle quote di Fbs Real estate. Una mossa destinata a incidere sugli equilibri del mercato dei non performing, dal momento che Calogiuri porta con sé un gruppo di professionisti con provata esperienza. «Le nostre ultime previsioni ci fanno stimare che il mercato dei crediti deteriorati raggiungerà 200 miliardi di euro nei prossimi due anni e gran parte di questo incremento è rappresentato da finanziamenti legati ad asset immobiliari», spiega Paolo Strocchi, che è anche presidente di Fbs (ad è il figlio Federico Strocchi, presidente di Fbs Real estate). Le banche hanno poche chance per liberarsi di questo fardello. Con cartolarizzazioni in forte rallentamento e le svalutazioni vissute come un'esigenza onerosa, la cessione a terzi dei crediti non performing diventa sempre più una pos-



Massimo Calogiuri

sibile via d'uscita. «Ma quando ci sono di mezzo degli immobili», incalza Strocchi, «quest'ultima soluzione funziona solo se la gestione del credito deteriorato si basa sulla valorizzazione dell'asset sottostante, attività di cui né le banche né i tribunali hanno risorse e tempo per occuparsi». Calogiuri prova a spiegare come si muoverà la Fbs Real estate, di cui è diventato ad, che a regime punta a gestire 50 mila unità immobiliari collegate a linee di credito: «Il progetto prevede la creazione di una struttura chiamata Most (Modulo operativo sul territorio). Si tratta di una rete di professionisti in tutta Italia specializzata nella gestione stragiudiziale di operazioni legate a crediti ipotecari insoluti». In pratica, funziona così: se un credito non performing arriva allo stadio finale, cioè alla vendita all'asta dell'immobile, arriva la Fbs Real estate, che si occupa di

**È QUANTO VALE
 OGGI IL MERCATO ITALIANO
 DEI NON PERFORMING LOAN*,
 È LA STIMA
 DEL VALORE TRA DUE ANNI**,
 SONO I CREDITI
 DETERIORATI DELLE PRIME
 CINQUE BANCHE ITALIANE:
 UNICREDIT
 INTESA SANPAOLO
 MPS UBI
 BANCO POPOLARE
 È L'INCREMENTO DEI NPL
 NELL'ARCO DI TEMPO 2000-2008,
 È LA PERCENTUALE DELLE
 SOFFERENZE LORDE SUL TOTALE
 DEGLI IMPIEGHI ALLA FINE DEL
 PRIMO SEMESTRE 2009 CON UN
 AUMENTO DEL DA INIZIO
 ANNO E DEL RISPETTO ALLO
 STESSO PERIODO DEL 2008**

*Valore calcolato al Net gross book value.
 ** Stima calcolata dal centro studi Fbs

valorizzare il bene alle migliori condizioni di mercato (individua il compratore, sbriga tutte le procedure burocratiche e così via). «Il risultato è che la proprietà viene collocata sicuramente a un prezzo superiore rispetto a un'asta giudiziale con vantaggio sia del creditore che del debitore». Fbs ha già selezionato 300 professionisti che opereranno sul territorio, con l'obiettivo di arrivare a 490 entro il 2010.

Mariaviviana Marchesano