

Fallimenti. Diverse banche pronte ad affidare a un gestore gli immobili in garanzia

Il fondo come alternativa al pignoramento dei beni

La vendita all'asta è una strada costosa, lunga e impegnativa

Maurizio Cannone

Il tema è pressante: come tutelare le banche che hanno erogato importanti finanziamenti a imprese che non riescono a portare a termine i progetti di sviluppo edilizio? La strada intrapresa fino a oggi è stato il classico pignoramento dei beni posti in garanzia. Il debitore non paga, dopo i solleciti di rito si procede al pignoramento e si mette in vendita il bene. Una procedura lunga, impegnativa, costosa e che abbatte il valore dell'immobile in vendita per il quale si recuperava il valore netto attribuito dalle perizie. Il caso più eclatante è il **Banco Popolare** che con questa procedura, frutto della gestione di **Italease**, dopo anni di procedure sta rientrando oggi in possesso di beni per 1,5 miliardi. Acquisiti uno a uno con una pazienza certosina e uno sforzo organizzativo immenso. E che metterà in vendita a cifre probabilmente al di sotto del valore reale.

Ecco allora che l'alchimia finanziaria mette a punto un nuovo strumento, o meglio, utilizza uno strumento collaudato per valorizzare attività immobiliari in sofferenza e che altrimenti andrebbero disperse, con danni per tutti i soggetti coinvolti. Sono i fondi immobiliari, strumenti creati appositamente e ai quali conferire gli immobili dati in garanzia da soggetti ora in difficoltà. Un gran numero di banche sta valutando questa strada, anche se nessuna per ora, di quelle

contattate, si scopre confermando la tendenza. Si stanno invece attrezzando alla luce del sole i consulenti.

«È innegabile che oggi molti crediti siano in sofferenza e il patrimonio immobiliare dato in garanzia spesso non è sufficiente a rimborsare i debiti - dice Roberto Brustia, partner dello studio legale e tributario Cba -. La soluzione di conferire questi immobili a fondi creati ad hoc è al momento valutata, anche in fase avanzata, da diversi istituti di credito. È senza dubbio il miglior strumento oggi disponibile. In questo modo i soggetti coinvolti non sono più soltanto la banca, in quanto creditore, e il debitore. Si aggiungono la sgr, che gestisce in maniera professionale il fondo, e gli investitori qualificati che possono contare su una ripresa del valore grazie all'attività effettuata dalla sgr. Insomma non si riduce il valore del bene per rientrare dall'esposizione ma lo si aumenta con un'adeguata gestione. Con benefici per i creditori che vengono tutelati e si vedono ripagare il debito al quale si aggiunge il rendimento dell'operazione, e per lo stesso debitore che non viene semplicemente privato del bene ma può far parte del progetto di accrescimento del suo bene».

Un altro vantaggio non trascurabile per le banche è la possibilità di non mettere le sofferenze in bilancio. Come invece dovrebbero fare per avviare le procedure di pignoramento fino all'acquisizione dell'immobile. Con l'apporto degli immobili a un fondo ad hoc il credito non pagato si può trasformare in investimento. Di questi tempi in cui si presta grande attenzione ai coefficienti patrimoniali non è poco. Un altro grande punto di forza sta nella sottrazione degli asset dalla disponibilità e gestione del

debitore. Si passa a un gestore professionale.

Si evita poi il default da parte del debitore, consentendogli di continuare le attività senza essere appesantito da pendenze nei confronti dei creditori. Sembra proprio un sistema in cui tutti i soggetti abbiano benefici. Ma funziona anche quando il mercato immobiliare è debole? «L'andamento del mercato non influisce sull'efficacia dell'operazione - precisa Brustia -. In una fase di rallentamento anche la valutazione in termini di apporto si adegua ai prezzi del periodo. E la gestione professionale di una sgr consente di attendere tempi migliori per monetizzare l'operazione, che nel frattempo è diventata un investimento».

Anche altri operatori specializzati sembrano favorevoli. «L'uso dei fondi immobiliari per gestire le sofferenze delle banche derivanti da incagli immobiliari può essere un'ottima alternativa alla vendita a sconto tipicamente utilizzata per risolvere queste situazioni - dice Armando Borghi, presidente di **Patrigesi** -. Il vantaggio è essenzialmente che questi portafogli sono solitamente venduti a sconto rispetto a un pieno valore di mercato perché per poter trasformare l'immobile in liquidità occorre tempo e lavoro. Con i fondi abbiamo la possibilità di poter sfruttare, da un lato, le maggiori competenze dei gestori professionali e dall'altro le evidenti economie di scala che si ottengono accorpando un numero ampio di posizioni che si possono trattare unitariamente. Di contro, il profilo dell'investitore dovrà essere di tipo opportunistico, ovvero deve accettare di non vedere dividendi per anni in attesa di vedere un capital gain alla fine della vita del fondo».

La Borsa

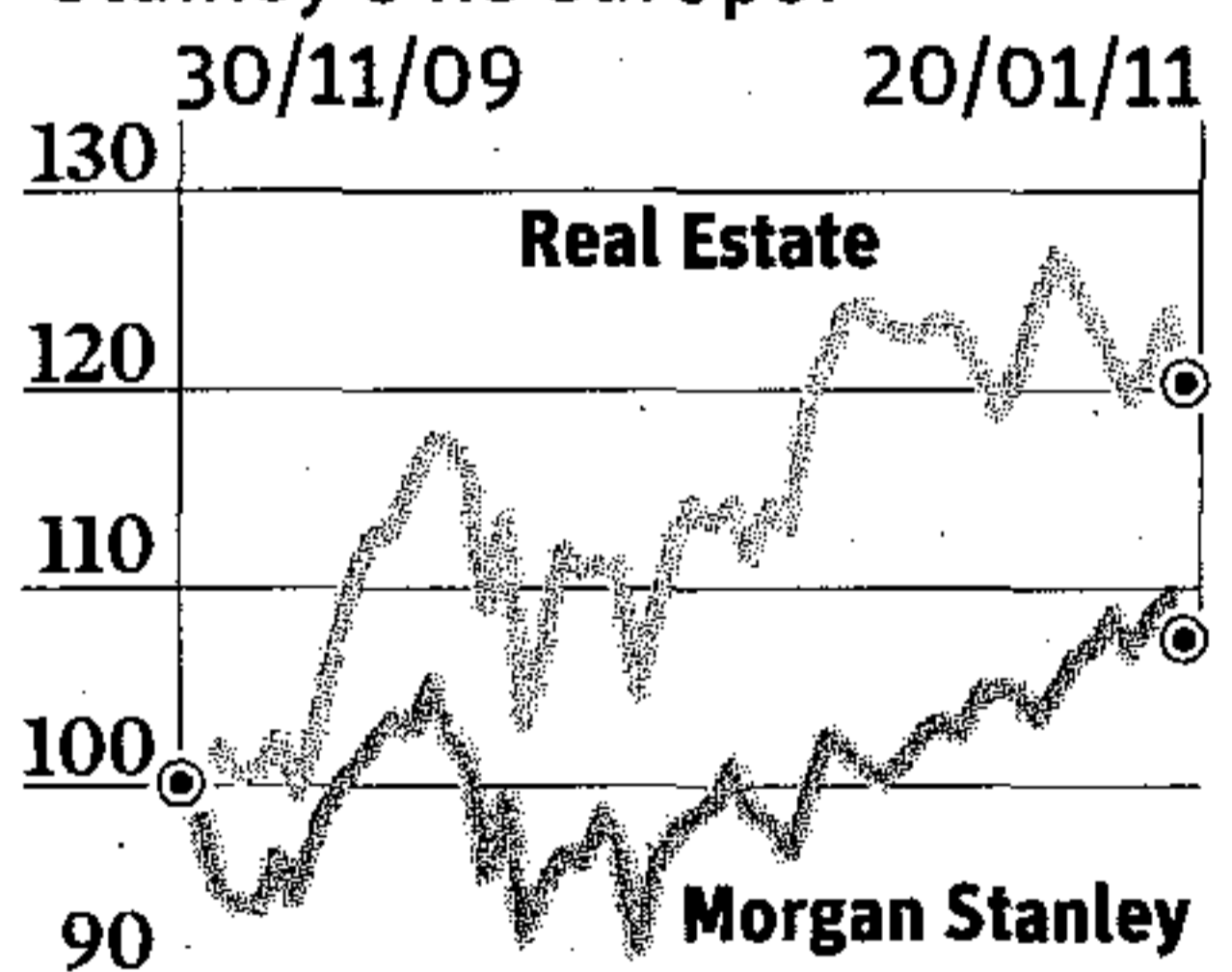
Performance dei titoli immobiliari italiani (variazione % al 20 gennaio 2011)

	A 12 mesi	Da inizio anno
Aedes	-9,03	-8,54
Beni Stabili	4,65	13,78
Brioschi	-33,47	-34,86
Cia	-10,83	-18,71
Immobiliare	-47,64	-49,98
Immobiliare Gr. Distr.	-1,08	-1,89
Prelios	-5,22	-5,69
Industria e Innovazione	-0,28	3,82
Risanamento	-42,76	-40,47
Uni Land	-45,02	-46,48
Ftse Italia All-Shr Re	-7,75	-7,28

Fonte: Thomson Reuters

Gli indici

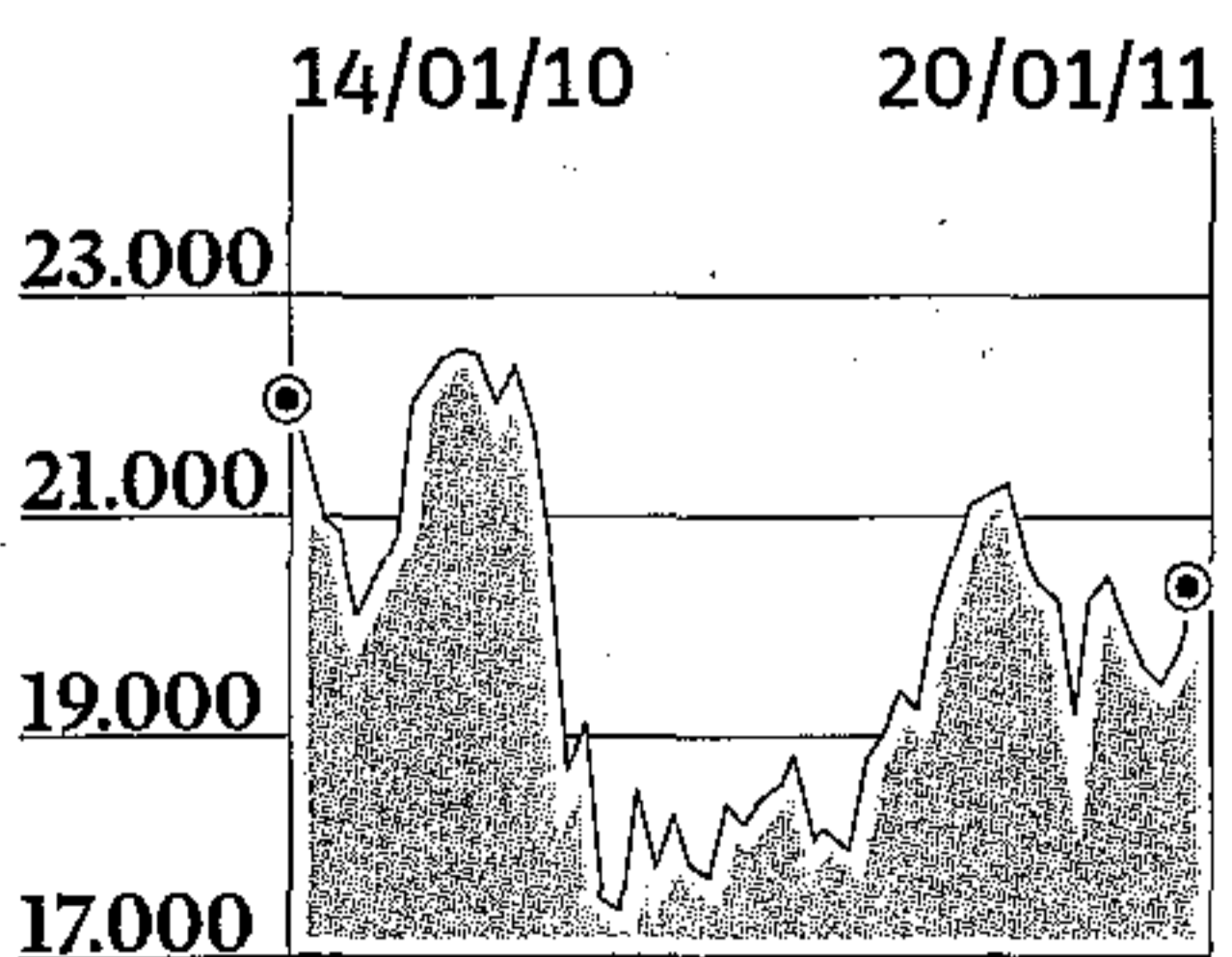
Andamento indici Morgan Stanley e Re europei



Fonte: Thomson Reuters

Ftse Italia All-Shr Re

Andamento dell'indice negli ultimi dodici mesi



Fonte: Thomson Reuters

© RIPRODUZIONE RISERVATA