

# Come battere l'inefficienza all'asta

Ridurre gli stock di crediti sul mercato degli NPL

INTERVISTA A RICCARDO SERRINI,  
AD PRELIOS CREDIT SERVICING

Ogni anno in Italia si battono in media 60-70 mila aste giudiziarie, ben poche rispetto alle quasi 800 mila necessarie secondo gli esperti a ridurre lo stock oggi sul mercato dei crediti in sofferenza con un sottostante immobiliare. "Un arretrato impressionante", riassume inquadrando i numeri della situazione **Riccardo Serrini Amministratore Delegato di Prelios Credit Servicing** "Si calcola infatti che siano quasi 160 miliardi di euro i Non Performing Loan in Italia, di questi circa la metà è secured, cioè vanta un sottostante immobiliare e quindi un potenziale recupero di valore. Si tratta però di posizioni molto

*frazionate del valore medio di circa 100 mila euro ciascuna*. Se poi si considera che "il 92% delle aste va deserto e che l'assegnazione media degli immobili in asta avviene solo alla sesta o settima volta" l'arretrato è endemico.

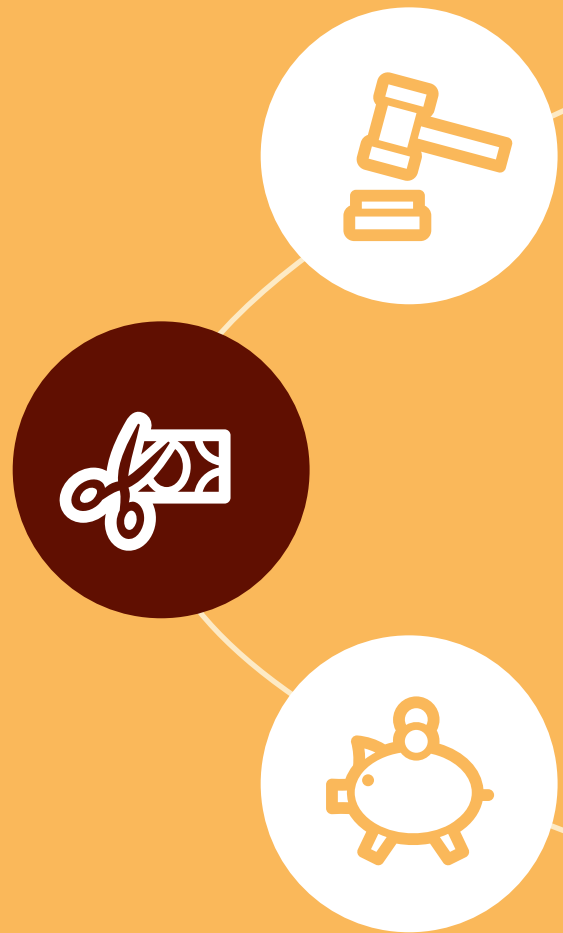
Come fare allora a ridurre lo stock dei crediti sul mercato?

Secondo Serrini le inefficienze non sono da ricercarsi solo nelle procedure, ma anche nelle pieghe del sistema, nei vincoli e le dinamiche dei processi esecutivi così come nelle modalità di partecipazione. "Il problema, tanto per cominciare, è nella perizia", spiega

Serrini alla guida della società operativa del gruppo Prelios che gestisce circa 8,5 miliardi di asset under management. "I valori del CTU sono diversi da quelli di assegnazione, con uno scarto medio del 50% che



RICCARDO  
SERRINI



## A rendere più dinamico il mercato oltre alle aste telematiche ci vorrebbe anche maggiore liquidità

*arriva a punte dell'80% per certe tipologie di asset, come per esempio gli immobili industriali. Valori lontani da quelli di assegnazione e basati su metodi di valutazione del tutto diversi da quelli degli investitori".*

*"Per esempio" prosegue Serrini "non si tiene conto che l'assegnazione in asta non è un rogitto. Quindi l'immobile non ha le caratteristiche di rivendibilità immediata, vanno prima sostenuti dei costi per la sua ricommercializzazione. Un altro problema è quello della lavorazione dei crediti. Spesso l'iter viene interrotto al 70-80% della lavorazione adducendo diverse motivazioni. La verità è che il collaterale al finanziamento immobiliare non è corretto. E il sistema ha bisogno di figure professionali specializzate che possono realmente ridurre le inefficienze del sistema".*

Per esempio?

*"In Prelios Credit Servicing abbiamo un team di 4 persone dedicato esclusivamente ai cosiddetti cash in court", risponde Serrini. "Si tratta di professionisti specializzati*

*nel recupero dei ricavi d'asta, cioè nel recupero delle somme giacenti nei tribunali dal decreto di trasferimento a quando vengono effettivamente distribuite ai creditori". Possono passare anni, infatti, prima che i proventi delle aste vengano distribuiti e spesso i creditori istituzionali sono meno efficienti di quanto si possa pensare. "Sembra che quasi 20 milioni di euro, esito di aste giudiziarie, giacciono disponibili ai creditori presso il tribunale di Roma, in attesa, semplicemente che chi di dovere li venga a riscuotere. Uno dei sistemi più efficienti ma sotto-utilizzati dai tribunali è quello delle aste telematiche, che offrono delle modalità di partecipazione e di realizzazione più rapide: un sistema moderno e più adeguato alle esigenze degli investitori basti pensare che il bando viene pubblicato in più lingue. A rendere più dinamico il mercato oltre alle aste telematiche, ci vorrebbe anche maggiore liquidità. Gli aspetti finanziari vincolano la tipologia e la quantità dei partecipanti alle aste.*

**Gli aspetti finanziari vincolano la tipologia e la quantità dei partecipanti alle aste**

*L'eccessivo frazionamento delle posizioni è un problema per l'avvicinamento dei grandi fondi immobiliari", ricorda Serrini, poi "chi partecipa alle aste partecipa full equity e con grandissima difficoltà può accedere in asta chi ha un finanziamento bancario". La marginalità dell'apporto di debito si ripercuote sulla già scarsa liquidità del mercato che non permette di avere un numero più elevato di compratori in asta.*

