

Entro settembre 2016 l'Italia beneficerà di un'iniezione di liquidità tra 130-150 miliardi di euro

Primi effetti dei soldi della Bce su mutui casa e pignoramenti

Cristina Giua

13/05/2015

Un bilancio di certo ancora parzialissimo, a circa un mese dalla partenza del **quantitative easing**, la manovra di politica monetaria espansiva messa punto dalla **Banca centrale europea**.

Come è noto, si tratta di una poderosa iniezione di liquidità: 1.140 miliardi di euro in arrivo, con cui la Bce acquista periodicamente titoli di Stato, immettendo nuova moneta nel sistema finanziario.

Entro settembre 2016 **l'Italia** da sola beneficerà di una somma tra i 130 e i 150 miliardi di euro. L'aumento della liquidità in circolazione si dovrebbe tradurre in una riduzione dei tassi di interesse (come sta già avvenendo), stimolando così la ripresa dei mutui e dei prestiti. L'effetto domino dovrebbe quindi vedersi sul mercato residenziale, dove dall'inizio dell'anno si stanno moltiplicando i segnali di ripresa.

La situazione però resta delicata, come emerge da un rapporto Infonet, che ha monitorato gli ultimi anni del mercato dei mutui che ha visto, come effetto drammatico della crisi, un aumento esponenziale dei **pignoramenti** e delle **ipoteche giudiziali**, avviati per recuperare i crediti finiti in sofferenza. La stagnazione delle compravendite – si legge nel dossier - ha vanificato l'efficacia delle procedure di recupero del credito attraverso l'**espropriazione**: i tempi medi di vendita di un immobile all'asta, infatti, sono di oltre 5 anni ed il tasso medio di realizzo è pari a circa il 58%.

A questo proposito **Jacopo Moresco**, amministratore delegato di **Infonet**, fa notare: "La maggiore liquidità a disposizione delle banche dovrebbe sì consentire agli istituti bancari di agevolare l'accesso al credito, aumentando l'erogazione di prestiti a sostegno delle famiglie e delle imprese.

Questo di fatto sta avvenendo, ma con tempistiche molto lente, perché l'intero sistema bancario è fortemente appesantito dai miliardi di crediti in sofferenza, non recuperabili, anche se si iniziano a intravedere all'orizzonte segnali incoraggianti di inversione di trend".

Avanti piano, dunque, con una situazione in pregresso molto complicata da smaltire e su cui non a caso il Governo sta pensando una soluzione di sistema, come la bad bank allo studio con Bruxelles.

Prendendo come riferimento i due anni più recenti della statistica ufficiale (2011 e 2012), il numero delle procedure di pignoramento è aumentato in misura inferiore al 3%, mentre le vendite degli immobili sono cresciute di circa il 5%. Un'analisi che compara i dati del 2005 con quelli del 2012

mostra invece, a fronte del sostanziale incremento delle procedure per anno, un numero pressoché identico di chiusure con un risultato, a fine 2012, di circa 250mila pratiche pendenti.

A fine 2014 il numero delle pratiche pendenti risulta vicino a quota 300mila: un trend in peggioramento, riconducibile ad una serie di motivazioni.

Tra queste il report elenca l'azione legislativa (*si veda a questo proposito l'appendice normativa in allegato*) che, allo scopo di proteggere le categorie più deboli di debitori, ha di fatto introdotto una serie di leggi volte ad arginare le iniziative di recupero crediti.

Ci sono poi le politiche di gestione del credito delle banche, che da un lato garantiscono il proprio credito tramite l'iscrizione dell'ipoteca giudiziale ma, dall'altro, tendono a posporre la fase esecutiva del pignoramento e i relativi costi di una procedura esecutiva di espropriazione.

Al contrario, emerge la tendenza ad orientarsi verso azioni più mirate su immobili a maggior resa, attraverso perizie tecniche "preventive" sul patrimonio immobiliare, al fine di valutare, in anticipo, i costi e l'efficacia di un'eventuale procedura di recupero.