

In attesa di provvedimenti del Governo

Aste: tempi più brevi dalla vendita senza offerta alla successiva

**Assieme ad altri provvedimenti urgenti
per ridurre le sofferenze dei creditori**

Sulla misura del Governo per accorciare i tempi con cui le banche riescono a recuperare una garanzia su crediti insolventi che arriverà in tempi brevissimi si sofferma il sito di Milano BeBeez. In particolare sull'annuncio di recente dato al riguardo dal ministro dell'Economia Pier Carlo Padoan a margine del Festival dell'Economia di Trento. «C'è completo accordo con il Ministero della Giustizia. La norma» - ha detto Padoan rispondendo a una domanda su possibili difficoltà con il Guardasigilli con cui deve esser scritto il provvedimento - sarà pronta in tempi brevissimi».

Un provvedimento in merito è diventato necessario e urgente. I tempi di realizzo degli asset dati a garanzia sono infatti lunghissimi in Italia e rappresentano uno degli ostacoli principali alla creazione di un mercato secondario di sofferenze e crediti deteriorati in portafoglio alle banche italiane. I fondi specializzati, infatti, spesso sono disincentivati all'acquisto di portafogli per questo motivo, oppure li valutano a prezzi stracciati proprio per tenere conto dei lunghi tempi di recupero.

« Per sbloccare il mercato, secondo gli addetti ai lavori - prosegue la nota del sito BeBeez - andrebbero affrontati in contemporanea tre temi. Ci sono infatti un tema di incentivazione fiscale alla cessione dei crediti in sofferenza da parte delle banche, un tema di strutturazione dell'ipotizzata bad bank, cioè del veicolo di gestione dei crediti in sofferenza che potrebbero essere ceduti dalle banche e appunto un tema di tempistica delle procedure di recupero crediti».

Proprio il Governatore Ignazio Visco nelle sue Considerazioni Finali a chiusura dell'Assemblea della Banca d'Italia aveva sottolineato lo scorso 26 maggio, che «l'elevata consistenza dei prestiti deteriorati risente anche dei tempi molto lunghi e variabili delle procedure di insolvenza e di recupero dei crediti, a loro volta dovuti alla farraginosità della giustizia civile. Queste diffuse inefficienze deprimono il valore attribuito agli attivi deteriorati dai potenziali acquirenti, ne disincentivano la cessione sul mercato».

In effetti, Vincenzo Macaione, amministratore delegato di Primus Capital, ha commentato che «il punto davvero cruciale è quello della riduzione delle tempistiche di recupero dei crediti secured, cioè dei crediti immobiliari ipotecari. Il monte sofferenze di questo

tipo è poco meno della metà del totale delle sofferenze lorde, ma rappresenta il vero problema. Gli altri crediti, infatti, quelli chirografari, già ora hanno un mercato che funziona. Vengono di norma pagati tra l'1% e il 5% del loro valore nominale e le banche, grandi e piccole, li stanno vendendo in piccoli pacchetti su base costante ormai da tempo. Il punto, invece, è recuperare i crediti che hanno sottostante immobiliare, perché in questo caso ci si deve confrontare con i tempi della giustizia italiana che sono come noto lunghissimi».

Macaione ha fatto un paio di esempi. Da un lato, ha detto, «se oggi decido di chiedere un decreto ingiuntivo al giudice per rientrare di un mio credito, una volta istruita la pratica, ovvero la diffida, il giudice ha 90 giorni per promulgare il titolo esecutivo a mio favore. A quel punto la mia controparte, ha 40 giorni di tempo per farmi opposizione, anche senza fornire elementi particolari a suo supporto. Si va quindi in giudizio e per avere una sentenza definitiva possono passare da 3 a 6 mesi». E che dire delle aste giudiziarie? «Una volta che un immobile è arrivato in asta e questa va deserta, possono passare mesi prima che venga indetta una seconda asta. Ma il motivo per cui un'asta va deserta non è che i potenziali compratori non ne sanno nulla, bensì che non vogliono pagare quel prezzo, quindi basterebbe posticipare la seconda asta a poche settimane dopo, fissando già un prezzo al ribasso del 25% rispetto al primo, per sollecitare fin da subito il compratore», ha chiarito Macaione che si è poi soffermato sui problemi delle bad bank e del recupero crediti.

Ovviamente su questo fronte si attende poi una pronuncia da parte della Commissione Europea. Visco la scorsa settimana è parso ormai piuttosto impaziente di trovare una soluzione a livello politico: «Lo sviluppo di un mercato secondario dei crediti deteriorati, oggi pressoché inesistente, contribuirebbe a riattivare appieno il finanziamento di famiglie e imprese. Proponiamo da tempo iniziative in questa direzione, anche con il concorso del settore pubblico; stiamo collaborando con il Governo a disegnarle, nel rispetto della disciplina europea sugli aiuti di Stato. È in corso sul tema una discussione con le autorità europee, che auspichiamo sia rapida e costruttiva». **ASTE: VOLUMI E ORIGINE** - Dal sito del periodico d'opinione e inchieste

Dovatu di Udine una nota sulle aste giudiziarie, in particolare dal loro volume e dalla loro origine.

«I procedimenti di vendita giudiziaria sono in costante crescita dal 2008: lo scorso anno, in Italia, hanno raggiunto quota 79.665 lotti (con un numero di immobili quindi superiore tenendo conto che ogni asta contiene più lotti in vendita n.d.r.). Più di due terzi delle procedure hanno riguardato immobili residenziali, mentre il resto è suddiviso tra la categoria commerciale (9%), industriale (4,4%) e altre tipologie.

Le aste indette nel 2014 sono state il 20,6% in più rispetto al 2013, anno in cui se ne erano registrate 66.022: l'incremento rispetto al 2011 è di 157%, a dimostrazione che la crisi economica è ancora in atto». La Puglia, esaminando i programmi delle prossime vendite dai siti a tema e dai giornali (Gazzetta del Mezzogiorno compresa che riserva alle aste numerose pagine ogni giovedì), pare assorba circa un dodicesimo del volume nazionale attestandosi tra sei e settemila vendite.

« Per vedere soddisfatto il proprio credito - prosegue la nota del sito - serve un titolo esecutivo (solitamente una sentenza del giudice, anche di primo grado). Quindi si aggredisce, se la somma è consistente, un bene immobile del debitore, ipotecandolo. Eventualmente, si può ipotecare anche un secondo bene immobile di proprietà del debitore: ipotecare sia la prima che la seconda casa sono un'ottima garanzia del proprio credito».

«L'ipoteca - si legge ancora - dura vent'anni, eventualmente rinnovabile: impedisce di fatto al debitore di alienare il bene. Se il debitore non paga (capita), si avvia l'esecuzione immobiliare vera e propria. I costi di questa potrebbero essere pagati, paradossalmente, dallo stesso debitore: con il pignoramento presso terzi, infatti, il creditore gli svuota il conto in banca, trasferendo questi importi sul proprio conto



bancario (sempre tramite un giudice, basta fornirgli secondo un' articolata procedura, il titolo e la banca d'appoggio del debitore insolvente)».

« La somma così ottenuta (che potrebbe anche non esserci: in questo caso le spese saranno detratte dalla vendita del bene n.d.r.) – conclude il sito Dovatu - può essere utilizzata dal creditore per vendere gli immobili, tramite il tribunale, del debitore insolvente. L'asta giudiziaria costa un po' (dai 4mila euro in su) e ci vogliono mesi ma, alla fine, il creditore si vedrà pagare, se l'immobile (o gli immobili) ha (hanno) un valore sufficiente a coprire il debito, quel che gli spetta, oltre le spese e gli interessi.