

LE VENDITE DI IMMOBILI PER FALLIMENTI CRESCONO PER LA PRIMA VOLTA DA INIZIO CRISI

Mattone, ripartono anche le aste

Secondo rilevazioni di mercato, la quota di invenduto è calata sotto il 90% grazie all'attivismo di acquirenti privati

DI LUCA GUALTIERI

L dato non è ufficiale ma i primari operatori di mercato lo confermano, a dimostrazione di un trend che potrebbe consolidarsi e rivelarsi un decisivo indicatore della ripresa. Negli ultimi mesi la percentuale di invenduto nelle aste giudiziarie per procedure fallimentari sarebbe scesa sotto la soglia del 90%, con transazioni quasi raddoppiate. In termini assoluti la variazione può apparire contenuta, ma operatori di mercato fanno osservare che il dato si confronta con anni di aste deserte e di creditori non rimborsati. In asta oggi finisce un po' di tutto, dalle abitazioni di pregio ai capannoni industriali, anche se fino

a poco tempo fa quasi nessun immobile trovava compratori, per eccesso di offerta o per carenza di liquidità. Il problema è da tempo ben chiaro alle banche che negli ultimi anni hanno cercato soluzioni per tamponarlo. La questione fondamentale è come evitare un eccessivo deprezzamento nel corso delle aste giudiziarie dove gli speculatori cercano sempre di aggiudicarsi strutture di pregio a valutazioni stracciate, mettendo così in seria difficoltà sia gli ex proprietari che le banche creditrici. Oltretutto, dopo che un'asta è andata deserta possono passare mesi prima che ne venga indetta una seconda, aggravando in tal modo il deprezzamento dei beni immobiliari. Oggi comunque l'inversione fa ben sperare.

L'interesse viene soprattutto da investitori privati italiani, attratti da prezzi calati a livelli da saldo, anche se mancano incursioni da parte di soggetti stranieri, focalizzati su singoli lotti di pregio. «Certamente il segnale è incoraggiante», spiega un avvocato d'affari a *MF-Milano Finanza*, il quale precisa comunque che, per consolidare i primi segnali di ripresa, servirebbe quella riforma della legge fallimentare di cui si discute proprio in queste settimane. Secondo quanto risulta, il provvedimento su cui è al lavoro Palazzo Chigi dovrebbe consentire di accorciare di due-tre anni il processo di recupero dei crediti (per tutti i creditori e non solo per le banche), portandolo dagli attuali sette-otto a meno

di cinque anni, praticamente in linea con il resto d'Europa. Se la ripartenza delle aste giudiziarie è un segnale incoraggiante per le banche, ancora nulla si muove sul fronte delle cessioni di crediti deteriorati. Per gli istituti permane infatti nodo delle valutazioni: di solito l'operazione va in porto solo se il valore di carico degli asset è realistico, cioè se le banche, prima di cedere i crediti, li hanno svalutati in misura significativa, quindi bruciando patrimonio. Per questa ragione finora è stato difficile incrociare domanda e offerta, anche se le misure allo studio del governo potrebbero sbloccare la partita. L'unica operazione chiusa negli ultimi mesi è stata la cessione di un portafoglio di circa 17 mila posizioni per un valore nominale di 210 milioni di euro. (riproduzione riservata)



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.