

SOFFERENZE Il mercato degli npl si sta mettendo in moto, ma sul secured pesa il fardello dei Tribunali, dove i periti fissano prezzi fuori mercato. Professionisti del settore propongono una soluzione per il problema

Così si sblocca l'asta

di Luca Gualtieri

I recenti provvedimenti del governo Renzi potrebbero mettere in moto il mercato italiano dei non performing loan, un settore nel quale nei prossimi 12-18 mesi sono attese transazioni fino a 20 miliardi di euro. La deducibilità in un solo anno delle svalutazioni e le nuove norme sulle procedure fallimentari (maggiore concorrenza nelle procedure di concordato preventivo, accordo di ristrutturazione con intermediari finanziari e accesso al credito per le aziende in crisi) sono state apprezzate sia dagli operatori specializzati che dalle banche, anche se probabilmente i primi effetti concreti si vedranno solo dopo la pausa estiva. Finora l'unico comparto in cui si sta registrando una discreta crescita delle compravendite è quello dei crediti chirografari, cioè di quelli non assistiti da garanzia e valutati solitamente tra l'1 e il 5% del valore nominale. Lo testimoniano le operazioni concluse nelle scorse settimane da Banca Ifis-Cerberus con il Monte dei Paschi (1,3 miliardi di valore nominale) e da Hoist Finance con il Banco Popolare (210 milioni). Gli occhi del mercato, però, sono puntati soprattutto sull'ipotecario residenziale o commerciale, il settore cioè che esprime le valutazioni più elevate e che pesa di più nei portafogli delle banche italiane. Benché il comparto abbia finora mostrato una minore vivacità rispetto al chirografario (tra le poche operazioni prestigiose c'è stata l'acquisizione di **Unicredit Credit Management Banks** da parte di Prelios e Fortress), negli ultimi mesi gli operatori registrano segnali incoraggianti che potrebbero consolidarsi dopo la pausa estiva.

La cartina di tornasole fondamentale resta l'andamento delle aste giudiziarie, rimaste pressoché al palo negli ultimi anni. Come anticipato nelle scorse settimane da *MF-Milano Finanza*, la percentuale di invenduto 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.

Il trend positivo di questi ultimi mesi si presta a molteplici spiegazioni: da un lato sul mercato immobiliare si sta riversando maggiore liquidità che in passato, anche grazie alla riapertura dei rubinetti da parte delle banche stesse. D'altra parte è indubbio che in molti casi i prezzi siano calati a livelli da saldo, attraendo investitori privati a caccia di occasioni di acquisto. Se la notizia è positiva, ben altro ci vuole per mettere davvero in moto il mercato, soprattutto nei centri con meno di 200 mila abitanti. Anche perché 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 e mettendo così in seria difficoltà sia gli ex proprietari che le banche creditrici. La responsabilità, sostengono gli operatori, non è solo delle ormai proverbiali lungaggini della giustizia italiana, ma anche dell'arbitrio con cui i consulenti tecnici di ufficio (ctu) fissano il prezzo della prima asta. La valutazione viene espressa sulla base di una perizia che descrive dettagliatamente l'immobile e assegna un prezzo al metro quadro sulla base di valori comparabili. Senonché spesso tali valutazioni (in base alle quali il ctu riceve il relativo compenso) si discostano parecchio dall'effettivo prezzo di aggiudicazione, allungando i tempi di liquidazione del patrimonio immobiliare con la necessità di effettuare più aste prima che si arrivi a un valore di mercato. Il conflitto di interesse, neppure tanto latente, è stato denunciato in diverse occasioni e, secondo quanto risulta a *MF-Milano Finanza*, alcuni professionisti del settore avrebbero recentemente sollevato il problema presso la Commissione Giustizia della Camera, presentando un emendamento al Decreto Giustizia per la crescita. Per evitare una sopravvalutazione degli asset, nel documento si chiede che il compenso dei ctu venga calcolato in base all'importo realizzato dalla vendita e non più sull'importo stimato. Ovviamente una disposizione di questo genere obbligherebbe i periti a ottenere la parcella dopo la liquidazione degli immobili, ma si potrebbe procedere al riconoscimento di una piccola percentuale a titolo di anticipo discrezionalmente determinata dal magistrato, o da determinarsi in base a specifiche tabelle. In compenso



si avrebbero rilevanti benefici, sia in termini di riduzione delle tempistiche delle procedure esecutive e fallimentari, sia in termini di costi. Non bisogna dimenticare infatti che il prolungamento dei tempi di liquidazione presenta oneri non indifferenti che riguardano i periti stessi, le pubblicità, i delegati alle vendite e naturalmente il fatto di tenere impegnati i magistrati e i curatori sulle stesse procedure. L'emendamento potrebbe insomma accorciare i tempi e dare una marcia in più a un settore che nei prossimi mesi potrebbe finalmente mettersi in moto, portando ossigeno prezioso alle banche e a tutta l'economia nazionale. (riproduzione riservata)

*Quotazioni, altre news e analisi su
www.milanofinanza.it/banche*

