

PRIME PROVE DI APPLICAZIONE DELLE NUOVE NORME

Aste giudiziarie, cosa cambia con il decreto

DI STEFANIA PEVERARO

È stato il tribunale di Mantova ad applicare per primo una delle norme più interessanti introdotte in tema di procedure giudiziarie immobiliari dal decreto 83/2015 in vigore dal 27 giugno e convertito in legge lo scorso 6 agosto.

La norma in questione è quella che permette ai tribunali di fissare già da subito tre date successive a quella della prima asta immobiliare, fissando anche altrettanti prezzi d'asta con ribassi ciascuno del 25% rispetto al prezzo precedente. «Un modo questo per permettere agli investitori di arrivare pronti agli appuntamenti successivi predisponendo anche il denaro necessario», ha spiegato a MF Npl Mirko Frigerio responsabile della divisione Re Finance Npl di Primus Capital, riprendendo un tema a lui caro e di cui ha trattato nelle scorse settimane in occasione della trasmissione Npl di Class Cnbc (in onda il martedì sera alle 21.10 su Sky Canale 507).

Frigerio ha aggiunto che «sinora, una volta che un'asta andava deserta, scompariva dai siti web dei tribunali e vi riappariva soltanto a ridosso dell'asta successiva, con un prezzo base d'asta definito dal tribunale senza alcun vincolo. Con la nuova normativa invece è tutto molto più chiaro sin dall'inizio con date certe e offerte che possono essere inferiori al primo prezzo d'asta, sebbene all'interno di un range di ribasso del 25%. Mi spiego. Se la base d'asta iniziale è di un milione di euro come nel caso di Mantova, la seconda asta sarà di 750 mila euro, la seconda di 560 mila (25 pct in meno di 750 mila) e la terza di 420 mila».

Ma non è tutto perché la nuova normativa dà la possibilità all'investitore di pagare ancora meno e offrire sino

al 31,5% del valore iniziale dell'immobile, nel caso in cui non ci siano altre offerte al quarto tentativo di vendita.

Il tutto con un estremo vantaggio per chi vende. Le banche, infatti, sinora si dovevano tenere sui libri la perdita relativa agli Npl immobiliari per un tempo medio di 76 mesi nel caso di procedure concorsuali e di 52 mesi nel caso di procedure esecutive (il calcolo è di Primus Capital su un database di procedure di 100 tribunali).

Dopodiché, finalmente ceduti i crediti, le perdite potevano essere ammortizzate in 5 anni. Le nuove norme contenute nel decreto permettono invece, come si è visto, di accelerare in maniera importante i tempi di vendita, che, secondo Frigerio, «dovrebbero essere contenuti in un anno», oltre al fatto che, una volta ceduti i crediti, le perdite possono ora essere ammortizzate dalle banche nei 12 mesi successivi.

Dal punto di vista dell'investitore c'è poi un'altra novità importante, che è il fatto che il pagamento dell'immobile acquisito in asta può essere fatto in 12 mesi, sebbene certo a fronte di una fideiussione bancaria o assicurativa.

Ciò significa che se a comprare è un'impresa edile, questa può evitare di ricorrere in tutto o in parte alla leva finanziaria per comprare gli immobili, che ragionevolmente dovrà prima ultimare gli immobili (visto che spesso si tratta di immobili di cantieri i cui lavori non sono stati ultimati per mancanza di liquidità dei costruttori) e poi venderli. Grazie alle nuove norme, quindi, l'imprenditore edile potrà avere il tempo di vendere gli immobili via via che li completerà e con il ricavato pagare la procedura.

«**Si tratta di** una consuetudine che era già in voga presso alcuni tribunali come quello di Bergamo, a fronte di una

specificata richiesta da parte dell'acquirente alla curatela. Ma ora è legge», ha sottolineato ancora il manager di Primus Capital, che ha segnalato infine un'ulteriore novità tecnicamente importante: «D'ora in poi sarà possibile partecipare a un'asta depositando un qualsiasi titolo di credito per un valore pari ad almeno il 10% del prezzo base d'asta, mentre prima era necessario depositare un assegno circolare bancario. Non era ammesso nemmeno un assegno di Banco Posta. Ora invece basta un qualunque titolo di credito, compresa una fideiussione bancaria o assicurativa, il che è un gran vantaggio soprattutto per le Reoco, che così risparmiano cassa». Queste ultime sono le Real Estate Owned Company, cioè le società immobiliari costituite ad hoc dalle banche titolari dei crediti la cui garanzia immobiliare è oggetto d'asta. Le Reoco intervengono in asta con l'unico scopo di sostenere il valore dei beni in asta sino al massimo realizzo.

Infine c'è il tema delle perizie, che d'ora in poi verranno condotte sul valore commerciale degli immobili e non più sulla rendita catastale moltiplicata per un certo valore. Per evitare perizie gonfiate, però, è stato stabilito che i periti siano pagati subito per il 50% del valore pattuito, mentre il resto sarà saldato solo se l'immobile sarà assegnato in asta entro il terzo esperimento di vendita. (riproduzione riservata)



I TEMPI DI RECUPERO DEI CREDITI IMMOBILIARI

Dati in mesi

	<i>Procedure concorsuali</i>	<i>Procedure esecutive</i>
❖ Nord-Est	64	51
❖ Nord-Ovest	65	47
❖ Isole	91	48
❖ Centro	77	54
❖ Sud	83	59
❖ Italia	76	52

Fonte: elaborazioni di Primus Capital Spa su dati di 100 tribunali italiani

GRAFICA MF-MILANO FINANZA