

Ma gli immobili molto ambiti non finiranno mai in tribunale

di Stefania Peveraro

Quali sono gli immobili che vanno in asta? Soprattutto appartamenti di famiglie e privati. Oppure di aziende fallite ma comunque destinati a un uso residenziale (si veda articolo a pagina 8). Mentre gli immobili commerciali e industriali sono nella maggior parte dei casi oggetto di trattative stragiudiziali. Se una banca si trova in portafoglio crediti non performing garantiti da cosiddetti trophy asset, cioè palazzi di pregio, magari affittati a importanti aziende o alla pubblica amministrazione, è comprensibile che gli investitori internazionali facciano la coda per acquistarli e quindi di norma si cerca un accordo con il proprietario dell'asset senza passare dal tribunale. Allo stesso modo, se gli immobili non sono immediatamente appetibili ma potrebbero diventarlo grazie a un'adeguata ristrutturazione, allora la banca, o eventualmente il fondo che nel frattempo sia subentrato nel credito che ha tali immobili a garanzia, possono decidere di entrare in possesso di quegli asset. Li acquisteranno cioè in asta per ristrutturarli con tutta calma e poi rivenderli a un prezzo decisamente più alto rispetto a quello sborsato per l'acquisto. Non a caso ultimamente si sta assistendo a un vero e proprio fiorire delle cosiddette Reoco (Real Estate Owned Company), cioè società che vanno in asta e comprano l'immobile che era stato dato in garanzia alla banca in

modo tale da evitare che il valore della stessa garanzia si depauperi. Il valore che alla fine viene spuntato nell'ambito dell'asta è infatti sempre inferiore a quello di mercato. Di quanto? Il risparmio mediamente si colloca in un range compreso tra il 15 e il 35%. Il lavoro per trovare l'interlocutore giusto è infine molto più complicato se a garanzia dei finanziamenti sono stati dati capannoni industriali, torni, presse, macchine agricole o anche palazzi adibiti a uso ufficio che però non si trovano negli appetibili centri di Milano o di Roma, dove evidentemente il mercato è molto più caldo e gli investitori internazionali sono presenti in forze. Questo tipo di immobili sono di solito a garanzia di contratti di leasing e, nel caso in cui il debito sia in default, le società di leasing preferiscono rivolgersi ad altri imprenditori alla ricerca di potenziali acquirenti. Ciò accade perché le società di leasing conoscono gli asset in questione in maniera approfondita, in tutti i minimi dettagli. Per esempio, conoscono la portata dei pavimenti, la tipologia degli impianti elettrici e di riscaldamento presenti, la distanza dagli snodi autostradali e quant'altro possa interessare a uno specifico imprenditore della zona in cui sono situati gli immobili. Insomma, bisogna conoscere gli asset e le imprese del territorio per poter spuntare dei prezzi interessanti. Questi immobili quindi ben difficilmente finiranno in un'asta. (riproduzione riservata)

