

Npl, la battaglia delle aste immobiliari

DIETRO GLI NPL CI SONO DELLE GARANZIE REALI CHE DEVONO ESSERE MONETIZZATE. I "SERVICER" IN PRIMA LINEA. IL CASO DI SISTEMIA E I 6 MILA BENI MESSI ALL'ASTA DA BNL

Roma
Dopo gli Npl che le banche vendono e che gli operatori specializzati acquistano, che cosa c'è? Ovvio, c'è qualcuno che alla fine i beni che stanno a garanzia di questi crediti deteriorati li vende per davvero e realizza quel che c'è da realizzare. È il mondo dei *servicer*, come si chiamano in gergo. Ovvero di quelle società che si occupano, con varie tecniche, di recuperare parte dei crediti diventati inesigibili andando a recuperare la disponibilità dei beni che erano stati posti a garanzia: abitazioni per i normali mutui, capannoni industriali, ma anche negozi e uffici, per le imprese. Quanti più soldi e quanto più rapidamente si riescono a recuperare, tanto più chi ha questi Npl - sia la banca che li ha originati se li ha ancora in tasca sia i fondi internazionali e italiani che li hanno comprati - faranno affari. Uno di questi *servicer*, Sistemìa, ha elaborato, tra gli altri, un nuovo processo per vendere all'asta in modo semplice e rapi-

do gli immobili a garanzia dei crediti deteriorati, che potrebbe aggiungere alla società un altro brevetto accanto a quelli già conseguiti. Superando con questo strumento molti ostacoli culturali, lungaggini burocratiche e procedurali che hanno fin qui impedito di portare a termine le aste prima dei 6-7 anni canonici registrati dalle statistiche. E anche a un prezzo considerevolmente più elevato.

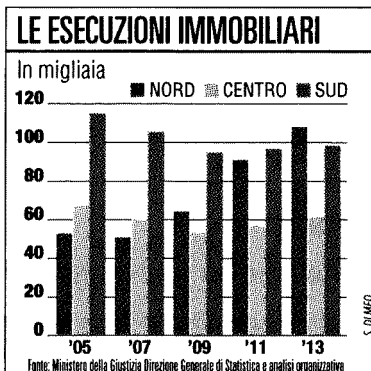
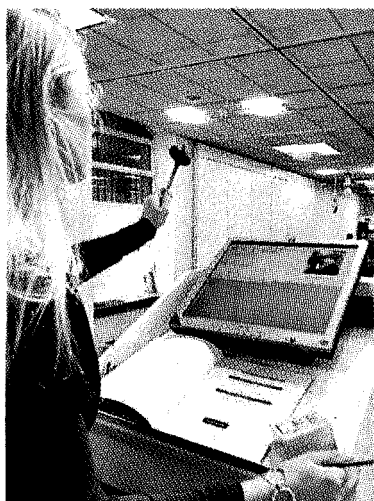
Sembra strano che l'"uovo di Colombo" sia stato trovato da una società relativamente piccola, 140 dipendenti (ma erano una quarantina soltanto due anni fa), quasi tutti o ingegneri, sistemisti, avvocati e tecnici) e con un fatturato di 16 milioni alla fine del 2015, seppur in rapida e costante crescita anno su anno. Eppure, alcuni pezzi da novanta nel settore bancario e dei fondi specializzati in Npl hanno creduto in questa realtà così strutturata e tecnologicamente innovativa, fondata da Guido Fienga, presidente e guidata da Paolo Sgritta, direttore generale, e posseduta interamente dal management.

Dopo la sperimentata efficacia del primo processo brevettato - il Master Legal - utilizzato anche per il recupero crediti al consumo delle principali utilities italiane - Sistemìa ha elaborato e lanciato

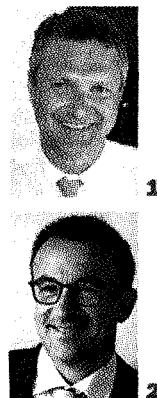
anche questo nuovo servizio sulle aste immobiliari. Il servizio è stato sperimentato prima di tutti dalla Bnl che ha affidato a Sistemìa la gestione di circa 6.000 procedure esecutive di immobili all'asta (www.asterealestate.it). I risultati, dopo solo tre mesi, parlano da soli: oltre 1 milione di visite web al mese generate in partnership con immobiliare.it, 5000 persone intercettate, ma soprattutto aggiudicazioni aumentate del 50% e valore medio di aggiudicazione cresciuto del 35%. Inoltre, la società è ben conosciuta anche all'estero: tra gli altri Pra Group, uno dei principali fondi Usa che ha fatto acquisti sia da Unicredit che da Intesa Sanpaolo, ha dato in gestione a Sistemìa circa 500 milioni di Npl, che rientrano negli oltre 3 miliardi di euro di Npl complessivamente gestiti da Sistemìa.

Una realtà totalmente autonoma, privata e indipendente, posseduta dal management, come Sistemìa, non nasce evidentemente dal nulla. È infatti attiva fin dal 2003 e fino al 2010 è stata anche un importante *servicer* di Equitalia, gestendo per conto dello Stato ben 5 milioni di codici fiscali. Da quell'esperienza è nato il primo brevetto denominato Master Legal. (*a.bon.*)

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Nel grafico qui sopra, le esecuzioni immobiliari in Italia divise per macroregioni



Qui sopra, i principali azionisti di Sistemìa, **Guido Fienga (1)** e **Paolo Sgritta (2)**

