



Aste immobiliari, serve un mercato più efficiente

Si può ridare liquidità al sistema garantendo maggiore rapidità di smobilizzo delle garanzie associate ai crediti in sofferenza. Ne parla Fabio Balbinot, CEO di Italfondiaro

Flavio Padovan

“L'Italia ha bisogno di interventi urgenti che rendano il mercato delle aste immobiliari più efficiente, più liquido e in grado di garantire una maggiore rapidità di smobilizzo. La valorizzazione delle garanzie associate ai crediti in sofferenza è, infatti, un elemento chiave per risolvere il problema delle sofferenze delle banche e, dunque, per ridare liquidità al sistema”. A porre in evidenza l'urgenza e l'importanza di porre mano a questa materia è **Fabio Balbinot**, CEO di **Italfondiaro**, società che gestisce crediti posseduti da banche, finanziarie e investitori per un valore lordo di oltre 34 miliardi di euro suddivisi in più di 350 mila crediti. Bancaforte lo ha incontrato a margine del convegno di presentazione dei dati dell'Osservatorio Nomisma per capire i trend di un settore strategico per il mondo bancario.

Come sta andando il mercato delle aste immobiliari? C'è un'inversione di tendenza rispetto agli anni passati?

“Il trend di fondo è quello, negativo, del mercato immobiliare tradizionale, ma con una dinamica propria per le caratteristiche di minore liquidità e per l'inefficienza del sistema. I numeri sono eloquenti: nel 2013 la percentuale di aggiudicazione all'asta degli immobili a garanzia dei crediti del nostro portafoglio in gestione è scesa al di sotto dell'8%, crollando di un ulteriore 35% rispetto al 2012, con un prezzo di vendita pari al 53% del valore di stima (CTU). Inoltre sono aumentati ulteriormente i tempi della procedura: attualmente è necessario attendere, in media, oltre la quinta asta per concludere la vendita”.

Un andamento che ha riflessi negati sul mondo bancario e, più in generale, sull'economia?

“Certo, la riduzione dei volumi venduti porta a un incremento dei tempi di risoluzione dei non performing loan (NPL) i cui stock sono destinati a crescere a causa del ciclo economico ancora negativo che favorisce l'aumento delle sofferenze. Per le banche questo significa più costi di gestione, maggiore assorbimento di capitale e liquidità, riduzione del ROE. Con la conseguente difficoltà a erogare ulteriore credito al sistema”.

Ha parlato di mercato inefficiente: quali sono i fattori che ne frenano lo sviluppo?

“In Italia le procedure di partecipazione alle aste sono complicate e allontanano i potenziali acquirenti. Il grande pubblico ha una conoscenza scarsa delle aste immobiliari e non si fa sufficiente pubblicità, con la conseguenza che è ancora un mercato per pochi. Inoltre, pesano negativamente anche l'incertezza e i tempi lunghi necessari per i decreti di trasferimento. Un problema fondamentale è anche quello del finanziamento: è necessario creare prodotti dedicati che siano più semplici e garantiscano la finanziabilità dell'immobile”.

Quali proposte avanzate per migliorare il mercato?

“L'obiettivo principale è quello di ridare liquidità al sistema delle aste in modo da consentire un veloce smobilizzo dei crediti in sofferenza. A nostro avviso è necessario innanzitutto applicare le riforme fatte in passato e ancora non efficaci e dotare i tribunali delle infrastrutture IT e delle risorse umane di cui hanno bisogno per gestire l'aumento dei volumi in questo settore. Da un punto di vista normativo, servono ulteriori limitate modifiche per rimuovere gli ostacoli strutturali ancora presenti. Ma c'è molto da fare anche su altri fronti”.

Ad esempio?

“E' necessario fare cultura, divulgare lo strumento come modalità alternativa di acquisto di un immobile, aumentare la pubblicità e la diffusione di informazioni. Parole guida devono essere semplificazione e trasparenza. Una soluzione che ha trovato ampio sviluppo all'estero ed in particolare nel mercato statunitense è quella della creazione di un market place per la vendita online degli immobili all'asta. Da noi questo strumento è ancora troppo poco utilizzato. Ovviamente gli operatori del settore devono impegnarsi

per supportare i clienti. A questo proposito Italfondiaro Re ha sviluppato un servizio strutturato di Auction Facilitation che sta dando risultati importanti nella promozione degli immobili all'asta".

8 Ottobre 2013