

Immobiliare



Il mercato  
Nel primo  
trimestre  
di quest'anno  
l'aumento  
delle quantità  
immobiliari  
compravendute è risulta-  
to del 7,4%  
Un segnale  
positivo  
dopo anni  
complessi

# Mattoni, tornano gli acquisti Ma non alle aste giudiziarie

Così le banche inventano nuovi strumenti per recuperare i crediti

SANDRA RICCIO  
MILANO

Sul mattone tornano gli acquisti. I dati appena diffusi dall'Osservatorio sul mercato immobiliare di Nomisma parlano di inversione del trend: nel primo trimestre di quest'anno l'aumento delle quantità compravendute è risultato del 7,4% nel segmento abitativo delle 13 città più grandi in Italia. A livello nazionale, le compravendite residenziali sono salite del 4,1% sull'anno precedente «ponendo fine a otto anni di marcata flessione» sottolinea il rapporto.

Nonostante i numeri con il segno più, la strada per la ripresa del mercato immobiliare risulta ancora lunga e tortuosa. I prezzi, in particolare, sono al palo.

Continua a soffrire pesantemente il mercato delle aste

giudiziarie con la metà degli incanti che va deserta e prezzi in pesante crollo. L'anno scorso la media di aggiudicazione non è avvenuta prima del quarto incanto. Vuol dire tempi di attesa che arrivano a superare i due anni. Un bagno di sangue per le banche che hanno tanti immobili in pancia da mettere all'asta. Il valore si riduce enormemente da un'asta all'altra, il calo è infatti già del 75% dopo la prima tornata andata a vuoto.

Ecco che qualche tribunale ha pensato a vie aggiuntive a quelle già esistenti e presto partiranno le aste giudiziarie immobiliari su eBay. Verbania è la Provincia che metterà le aste giudiziarie sul popolare portale Internet.

Intanto anche le banche si organizzano, per vie traverse. L'obiettivo è di frenare il crollo inesorabile dei prezzi all'asta che stanno subendo. La solu-

zione arriva dall'America con uno strumento nato con la crisi dei mutui subprime.

In pratica le banche, e va detto che tra le più grandi in Italia ci sono nomi che preferiscono non utilizzare questa pratica, si affidano a compagnie di servizi che si sono dotate di società di «repossession». Sono società di gestione crediti che tra le altre cose hanno le «ReoCo», meccanismi per massimizzare il recupero dei crediti. Cosa sono? E' una sigla che sta per Real Estate Owned Company. Semplificando molto sono un veicolo che acquista gli immobili in asta proprio per frenare il crollo eccessivo dei valori.

Con l'acquisto il nuovo debitore diventa la ReoCo che compra al prezzo d'asta ed eventualmente va a cercare il compratore sul mercato. Questo può essere lo stesso mutuatario che ha la casa in asta

e che trova i soldi per pagare o che vuole per esempio far fare il nuovo acquisto alla moglie. Quando la ReoCo avrà venduto l'immobile sul libero mercato restituirà alla banca i soldi. Ovviamente la banca non compare in alcun modo.

In questo, va detto, c'è anche un altro effetto, e cioè che i debitori avranno un nemico in più perché i tempi di vendita all'asta, attraverso questa via, si restringono. «È una strategia di recupero dei Non performing loans» dice Diego Martinisi, responsabile del team acquisizione e gestione immobili all'asta di Italfondario Re.

Lo scopo è quello la difesa del credito. In pratica è una tutela dagli speculatori che però rischia di pesare su chi è in debito con la banca e già vive la situazione molto critica di vedersi mettere la casa all'asta.