

CRISI E PROCEDURE ESECUTIVE

# Pignoramenti immobiliari arriva il fondo «salvacasa»

Uno strumento di nuova concezione consentirà a chi perde la propria casa di restare come inquilino

**Stefano Elli**

■ Da ex proprietari di una casa pignorata per morosità, a inquilini della stessa casa pagando pigioni calmierate. Con in più la prospettiva di rientrare in possesso del bene in un lasso di tempo ragionevole. Ora non è possibile. Una volta pignorata la casa è perduta per sempre. In questi casi, però, la finanza può farsi strumento utile per sciogliere dei nodi sociali: con l'istituzione di fondi «salvacasa», strumenti di nuova concezione che si propongono di investire acquistando gli immobili in asta e riassegnarli in locazione agli ex proprietari.

Il fenomeno dei pignoramenti è in aumento. Solo a Milano le procedure immobiliari pendenti di fronte alla sezione esecuzioni del Tribunale di Milano guidata da Cesare De Sapia sono passate in un solo anno dai 13.693 casi nel 2012, ai 16.227 nel 2013. I pignoramenti nel 2011 erano stati 4.340, nel 2012 4.810 e nel 2013, 4550 (ma i dati sono falsati, per difetto,

dal ridisegno del distretto milanese che ha visto il suo perimetro rimaneggiato). Su scala nazionale si parla di oltre 250mila casi di persone che subiscono questo trattamento. Gli unici ad avvantaggiarsene sono le varie compagnie di habitués dei tribunali o i fondi speculativi, veri e propri avvoltoi a caccia di profitti facili.

Il fondo battezzato Salvacasa è rivolto a investitori istituzionali, soprattutto a banche di credito cooperativo (senza fini di lucro), compagnie assicurative e fondazioni. Spiega, Francesco Guarneri, tra gli ideatori e promotori dello strumento - ceo della Guber, finanziaria di Brescia, con rating Fitch e iscritta all'elenco ex articolo 106 del Tub e rapporti di partnership con PricewaterhouseCoopers, Bnp Paribas, e Deutsche bank e Volksbank -: «Il plafond del fondo verrà allocato nell'acquisto in asta giudiziaria di immobili con queste caratteristiche. Una società di gestione del risparmio immobiliare si incaricherà di contattare i vecchi proprietari, di locare loro gli appartamenti a un canone di affitto ragionevole e di fare sottoscrivere alle parti una doppia opzione put e call, che darà facoltà a un tempo stabilito di cedere o ricomprare l'appartamento.

L'Irr (internal rate return) stimato si aggira intorno al 6/7% annuo, un margine ricavato dai significativi deprezzamenti dei cespiti (oltre

il 50% del valore dell'immobile messo all'incanto), dai ricavi derivanti dai flussi delle locazioni e dal ricavato delle vendite successive, al netto delle imposte e delle spese accessorie. Attualmente il dossier è sul tavolo della Fondazione Cariplo, della Cassa Centrale Banca, della società Yard Real Estate ed è stato presentato anche alle Acli Lombardia. Il progetto è poi seguito con interesse anche dalla magistratura civile che vede nell'avvio dello strumento una chance per accelerare i tempi delle procedure: «Sino a questo momento - spiega un magistrato specializzato nelle procedure esecutive - si aveva a che fare con compagnie societarie che si limitavano ad acquistare, attraverso società veicolo, pacchetti di crediti. Se fosse un fondo a partecipare alle aste sarebbe un vantaggio sia per i creditori, che vedrebbero il bene aumentare di valore, sia per i tribunali che accelererebbero il loro lavoro».

Dunque tutti d'accordo? In realtà una controindicazione esiste. Spiega Guarneri: «Ed è sempre la solita: che qualcuno se ne approfitti. Il rischio che qualcuno contando sul meccanismo del fondo per pianificare delle truffe. È dunque molto importante che il fondo sia gestito con grande trasparenza e con criteri di eleggibilità dell'investimento che siano oggettivi e codificare per evitare speculazioni».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Le cifre della crisi dalle imprese alle famiglie

### ANDAMENTO DEI FALLIMENTI

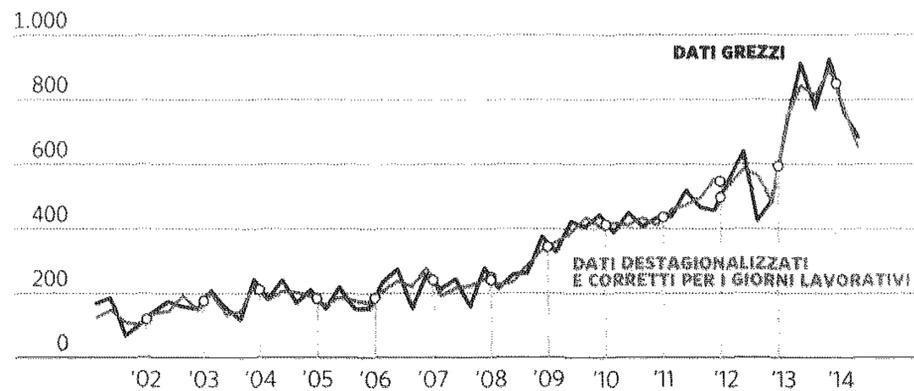
Dati trimestrali



FONTE: Cerved

### ANDAMENTO DELLE PROCEDURE CONCURSUALI NON FALLIMENTARI

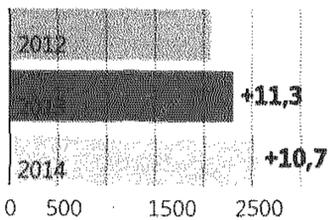
Dati trimestrali



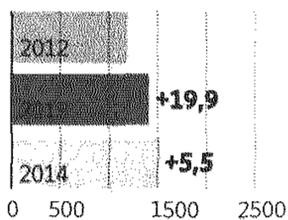
FONTE: Cerved

**LA DISTRIBUZIONE DEI DISSESTI.** Dove è localizzata sul territorio nazionale la percentuale maggiore dei dissesti delle imprese

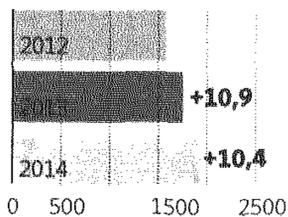
#### Nord Ovest



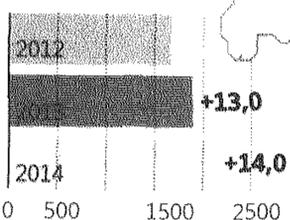
#### Nord Est



#### Centro



#### Sud e Isole



### LA PAROLA CHIAVE

#### Pignoramento

L'esproprio del bene deciso dal tribunale a tutela del creditore e a danno del debitore insolvente. Nel caso degli immobili è sempre più frequente il caso in cui la banca che ha erogato il mutuo presenti la richiesta perché il pagamento di una rata o altra forma di finanziamento (o dell'importo totale, se è una singola quota) non è stato pagato, è stato pagato solo in parte oppure il pagamento è avvenuto oltre la scadenza. Se il creditore è il fisco nel 2013 l'importo impagato minimo per agire con il pignoramento è stato elevato da 20mila a 120mila euro

**RISPARMIO & INVESTIMENTI**

**Pignoramenti immobiliari arriva il fondo «salvacasa»**

Il punto  
Di non spogliare i consumi e di non trarre le risorse  
L'investimento  
L'investimento immobiliare è sempre più frequente  
L'investimento immobiliare è sempre più frequente