

Aste: iniziativa per accelerare le vendite

Mutui per imprese che comprano immobili produttivi

Il numero delle aste giudiziarie è in continuo aumento interessando immobili di ogni prezzo e genere: dalle abitazioni agli immobili che interessano produzioni, si va dai capannoni industriali ai terreni agricoli. Se i primi possono interessare a piccoli-medi-grandi risparmiatori per uso personale, gli altri possono far gola a imprenditori per creare un'attività o ampliare la loro. A questi ultimi si rivolge Unicredit Credit Management Bank (Uccmb) che ha lanciato il primo prodotto bancario creato ad hoc per supportare le imprese che intendono investire nell'acquisto di un immobile all'asta: "Mutuo in Asta Imprese". Dopo il successo riscosso con il "Mutuo in Asta" dedicato ai privati, nasce il mutuo per le imprese che garantisce la disponibilità finanziaria indispensabile per acquistare un immobile all'asta e puntare a far crescere il proprio business. Gli immobili da impresa sono sempre numerosi. Purtroppo. Sono il segno del difficile momento che attraversa l'economia del Paese; si accompagnano a perdita di posti di lavoro e rappresentano le sofferenze di creditori. Sono l'ultima spiaggia: la possibilità che il bene venga venduto col conseguente pagamento delle somme ai creditori e la sperabile riapertura dell'attività. Si pensi che solo in Puglia, circa 2.000 dei 5.500 immobili in vendita, sono "produttivi": dai terreni (all'incirca 1.000) ai locali commerciali (più di 800) e ai capannoni e industrie (circa 140). Dai prezzi più vari anche rimanendo nell'ultimo settore. Si parte da 30.000 euro per un fabbricato industriale in Bari-Mungivacca che sarà messo in vendita il prossimo 3 dicembre al grande stabilimento a Modugno (Ba) di 14.400 mq che comprende magazzino, capannoni, punto vendita, uffici che andrà all'asta il 21 gennaio 2015 al prezzo base di oltre 21 milioni, cifra ridotta due volte. L'immobile era rimasto senza offerte sia il 19 marzo scorso che il 16 luglio, con prezzi base rispettivamente da 33 a 27 milioni di euro. Su questi tipi di vendite intende fornire i mutui l'Uccmb. L'obiettivo è sempre quello di ampliare la partecipazione alle aste giudiziarie e consentire alle imprese di cogliere nuove opportunità e occasioni vantaggiose per aggiudicarsi all'asta un immobile non residenziale: un capannone, un locale commerciale o dei nuovi uffici. Lo scopo del prodotto è quello di aprire, da oggi anche alle imprese, i circuiti delle vendite giudiziali con un'offerta di immobili a prezzi molto convenienti.

Una grande novità per chi desidera investire nella propria attività scoprendo nuovi canali di acquisto. Tutto ciò permetterà agli imprenditori di accedere al mutuo in tempi rapidi, di partecipare all'asta con la certezza del finanziamento e avviando, così, alle lungaggini istruttorie, spesso incompatibili con i tempi dettati dal mercato e dalle procedure giudiziali. Grazie a Uccmb, il mercato delle aste giudiziali finalmente si apre anche alle imprese, oltre che ai privati, sottraendosi, così, all'esclusivo interesse degli speculatori a favore di trasparenza e semplificazione.

"L'impresa è il motore dell'economia e le PMI, che più frequentemente soffrono per carenza di liquidità, rappresentano ben il 98% del tessuto imprenditoriale nazionale producendo più del 70% del Pil - afferma Dino Crivellari, CEO di Uccmb - Sostenerle attraverso nuove forme di finanziamento capaci di aprire nuove opportunità di crescita e sviluppo è di primaria importanza per l'economia reale. Gli investimenti a lungo termine sono, infatti, fondamentali per stimolare lo sviluppo e rimettere in moto il Paese". Il nuovo prodotto si aggiunge a "Mutuo in asta", come abbiamo informato varato sempre da Uccmb ad agosto scorso sugli immobili residenziali proposti a "normali" risparmiatori. Con l'obiettivo non solo di ridurre i tempi di definizione del processo esecutivo, facilitando la vendita dell'asset, ma soprattutto quello di aprire un segmento di mercato, ricco di opportunità. Perché spesso il cittadino comune - commentò a suo tempo Dino Crivellari - percepisce, intorno al mondo delle aste, un alone di impenetrabilità legato alla difficoltà ad accedervi e all'opinione comune che siano sempre i soliti soggetti, dotati di grandi disponibilità finanziarie, a parteciparvi. Vogliamo cambiare questo schema e mutare il circolo vizioso, rendendo l'accesso agli incanti più semplice e trasparente affinché gli immobili si vendano in tempi brevi, anche a beneficio del debitore, massimizzando il ricavo della vendita".

"Mutuo in asta" e "Mutuo in asta impresa" si completano con servizi integrati a supporto delle attività di recupero dei crediti ipotecari quali "Vivacizzazione delle aste" e "Ti accompagno all'asta". Questi due servizi, nati in collaborazione con Uccmi (società controllata da UniCredit Credit Management Bank) offrono una costante

informativa sulle vendite giudiziali e un'assistenza specialistica in tutte le fasi precedenti e successive all'asta, semplificando l'accesso a questo mondo. Un'iniziativa che può produrre benefici all'economia, che interessa anche gli istituti di credito spesso ingolfati da immobili "ottenuti" in seguito a fallimenti che si vendono a rilento per mancanza di acquirenti dalle capacità finanziarie. Immobili che finiscono anche col perdere valore. Come dimostrato da una rilevazione effettuata pochi mesi fa da Italfondiarie Re, società del Gruppo Italfondario specializzata nella valutazione e gestione di asset immobiliari posti a garanzia di finanziamenti. secondo la quale i prezzi medi al mq delle aggiudicazioni degli immobili nelle aste giudiziarie a Bari sono calati del 36,1% dal 2006 a oggi. Secondo l'indagine, dal 2006 a oggi i prezzi medi al mq delle aggiudicazioni sono calati del 24% circa nelle grandi città italiane (con alcuni segnali di ripresa nei primi mesi del 2014) e del 34,2% in provincia. A Bari città, dove il calo è stato superiore alla media, i prezzi sono scesi dai 1.646 euro del 2006 ai 1.051 del 2014. Valori in calo anche in provincia (-31,1% inferiore al dato medio) dove si è passati dai 1.202 euro del 2006 agli 828 euro del 2014. Raffrontando i prezzi medi al mq tra aste aggiudicate e vendite immobiliari a libero mercato emerge come lo scarto sia più che raddoppiato: dal -14,6% del 2006 si è passati al 38,6% in meno di quest'anno. Ci sono dunque quasi mille euro di differenza al mq tra il libero mercato e le aste.

L'analisi rivela anche che più di 8 aste giudiziarie immobiliari su 10 vanno deserte. Per rilanciare il settore e fermare la svalutazione progressiva di questi crediti Italfondiarie RE ritiene fondamentale favorire la finanziabilità degli immobili: pochi istituti di credito si stanno muovendo per creare un prodotto ad hoc che sia chiaro, trasparente e garantisca la finanziabilità del potenziale acquirente prima dell'asta. Un appello, come abbiamo visto, in linea con l'attività dell'UniCredit Management Bank. Che amplifica l'accordo siglato alcuni anni fa da Abi e Tribunali sulla concessione di mutui per l'acquisto di immobili all'asta che, evidentemente,

non ha dato soddisfacenti risultati.
Che potrebbero giungere, suggerisce
Italfondaria Re, garantendo anche un
approccio maggiormente "commerciale"

nella gestione del processo (per esempio
consentendo alla clientela potenziale
maggiori facoltà di visita dei beni,
anche coinvolgendo la banca mandante

o il service) e agevolando l'immediato
rilascio di persone e cose degli immobili
venduti.

A. A.

