

**Il nodo delle sofferenze Ammontano a 177 miliardi di euro.**

Per la metà sono garantite da ipoteche immobiliari. I tempi della burocrazia

## La Ue spinge per avere un mattone più «liquido»

Vernuccio ([Italfondiaro](#)): «Incentiviamo anche in Italia gli accordi extragiudiziali con il debitore»



**Italfondiaro**

Carlo  
Vernuccio,  
Head of  
Asset  
Management

Il vecchio [Italfondiaro](#), nato nel 1891 e per quasi un secolo costola della Banca d'Italia, a cui era affidata la gestione delle cartelle di credito fondiario, è finito successivamente nell'alveo delle banche popolari e, dopo una gestione italo-americana che nel 2000 lo salvò dal fallimento (c'erano [Fortress](#) da una parte e una serie di imprenditori bolognesi, tra i quali Luca Cordero di Montezemolo, Angelo Rovati e Giuseppe Gazzoni Frascara, dall'altra), torna oggi a galla per sottolineare l'urgenza di un intervento normativo volto non a salvare, ma a rendere appetibile sul mercato gran parte del patrimonio immobiliare italiano che rischia di essere pesantemente svalutato dal protrarsi della crisi.

Il gruppo [Italfondiaro](#), dal 2004 interamente in portafoglio a [Fortress](#), è infatti impegnato, al fianco di banche, assicurazioni e finanziarie, nella difficile partita dei *Non performing loans* (Npl), i prestiti in sofferenza che hanno raggiunto in Italia un volume di 177 miliardi di euro. «Siamo davanti a una cifra imponente – spiega Carlo Vernuccio, Head of asset management di [Italfondiaro](#) – soprattutto se consideriamo che i crediti in sofferenza ammontavano nel 2008, prima della crisi, a 48 miliardi. Si avviano a quadruplicare il loro peso. E di

questi 177 miliardi circa la metà sono prestiti garantiti da ipoteche su immobili. Considerando un erogato complessivo di 1.814 miliardi, l'impatto delle partite ammorzate tocca oggi il 9,3 per cento del totale, il valore percentualmente più elevato da quando Banca d'Italia ha iniziato questo tipo di rilevazioni, nel 1998. Un vero e proprio allarme se si considera che questa percentuale, storicamente, si aggirava attorno al 3 per cento».

Una montagna di crediti di difficile soluzione. «Nel 2008 – ricorda Vernuccio – le esecuzioni immobiliari arrivavano a soluzione al 37 per cento, dopo due aste e relativi abbassamenti di prezzo. Oggi siamo al 13 per cento, ma dopo quattro, anche cinque aste. È evidente che diviene importante ridurre i tempi, soprattutto perché una dimensione simile delle sofferenze immobiliari può essere gestita solamente con l'intervento di un operatore professionale. All'estero però inorridiscono al pensiero che un investimento immobiliare sia garantito in Italia da un sistema di recupero che arriva a 7-8 anni nella più assoluta normalità, con punte ben più elevate. In Portogallo attualmente non si superano i 36 mesi di media. Per questo l'Italia dovrebbe adottare nel più breve tempo pos-

sibile la normativa europea che, nella gestione dei mutui casa, favorisce gli accordi extragiudiziali, così da arrivare a definire in modo transattivo le posizioni a rischio».

Il tempo è sovrano. Anche perché influisce direttamente sulla qualità dell'immobile che rischia di finire abbandonato e senza alcun tipo di manutenzione per il lungo periodo dell'attività giudiziaria. «Rispetto ai termini stabiliti dalla Ctu, la perizia giurata dell'esperto del tribunale, si arriva mediamente a una transazione sull'ordine del 50 per cento della cifra inizialmente indicata, ma solo dopo molti anni e rilevanti spese – sottolinea Vernuccio –. Meglio dunque rivedere il meccanismo. Soprattutto vanno rivisti i tempi e riconsiderata la posizione del debitore che deve essere aiutato dal sistema delle aste, oggi ancora inefficiente nonostante alcuni considerevoli passi in avanti soprattutto sulla via della trasparenza, e non solamente costretto in un angolo».

I grandi gruppi creditizi, da Unicredit a IntesaSanpaolo a Bnl-BnpParibas sono alla ricerca di una via d'uscita da un groviglio che appesantisce in maniera sostanziale i loro bilanci.

S. RIG.

@Righist

© RIPRODUZIONE RISERVATA