

Italfondario riparte dalle aste giudiziarie

di **Teresa Campo**

Promettono bene le nuove norme sulle aste giudiziarie immobiliari varate lo scorso agosto. L'obiettivo è semplice: se non si sono potuti evitare incagli, sofferenze e npl, come fare perché almeno il recupero del credito (specie se il sottostante è un immobile) non vada troppo per le lunghe provocando una progressiva perdita di valore? Il legislatore è intervenuto sugli aspetti principali. In che modo? Lo spiega Carlo Vernuccio, consigliere delegato di Italfondario Re, importante operatore del settore con il 12% del mercato, reduce da un 2015 molto positivo in cui ha seguito oltre 35 mila aste.

Domanda. Quali sono gli obiettivi della nuova normativa?

Risposta. L'intervento mira a eliminare gli ostacoli che finora hanno reso lunghissimo e laborioso il recupero dei crediti. L'obiettivo non è guadagnare di più ma preservare il credito, accelerando i tempi di recupero ed evitando le speculazioni. I nodi sono su diversi fronti. Gli immobili arrivano in asta dopo la valutazione del Ctu, il Consulente Tecnico d'Ufficio, che spesso è troppo alta rispetto alla realtà di mercato, per cui oggi le aste vanno spesso deserte e occorrono almeno quattro o cinque tentativi prima di chiudere una vendita. Si tratta di un grave danno, considerando che da un'asta a quella successiva il prezzo si abbassa e tutto il processo finisce per protrarsi per anni. Per questa ragione la nuova norma stabilisce in primo luogo che si possano fare offerte anche inferiori alla base d'asta, fino al 25% in meno. Si adegua così più rapidamente il prezzo dell'immobile al momento di mercato e si evita di dover indire una nuova asta, perdendo tempo e svalutando il credito perché da una tornata all'altra la base d'asta si riduce.

D. E quali sono le altre novità?

R. Per evitare il rischio di valutazioni troppo generose, la normativa prevede anche che d'ora in avanti il compenso del Ctu non sia più legato al

valore dell'immobile ma ad altri parametri. La terza novità riguarda le banche, che potranno chiedere l'assegnazione dell'immobile senza dover ricorrere a società terze per partecipare alle aste, come accade adesso: nessuno è motivato a valorizzare il bene più del creditore stesso.

D. Quali risultati vi aspettate?

R. Riteniamo che grazie a queste misure si possano tagliare di almeno un paio d'anni i tempi per chiudere tutta la procedura, che oggi sono intorno a cinque o sei anni per un prezzo intorno al 57% di quanto stimato dal Ctu. Non solo; lavoriamo sul credito in primo luogo ricercando accordi stragiudiziali, che in media raggiungiamo nel 10% dei casi, cercando poi di far andare l'asta a buon fine, cosa che accade nel 70% dei casi grazie al supporto che offriamo nella ricerca di acquirenti. Infine interveniamo direttamente in asta acquistando il bene per evitarne un eccessivo deprezzamento. Ecco: le nuove misure dovrebbero anche permettere di ridurre la quota di riacquisto, di tagliare tra quattro o cinque a due o tre il numero delle aste necessarie per arrivare alla vendita 4-5 a 2-3 e in definitiva di limitare lo sconto rispetto al valore di perizia.

D. In che altro modo è possibile intervenire per migliorare l'iter?

R. Italfondario Re opera anche sul fronte degli acquirenti, deliberando a priori un mutuo ma a capienza variabile, cioè che include cauzione, account e anche gli eventuali rilanci.

D. Come si è chiuso il 2015 per Italfondario Re?

R. Lo scorso anno siamo riusciti a seguire 35.665 aste, 3 mila al mese, per un valore di quasi 5 miliardi. Un dato curioso è che le aste vengono aggiudicate soprattutto al primo round, quasi il 20% del totale, oppure al terzo, il 15,3% e al quinto (11,7%). Su oltre 22.700 immobili messi in asta, ne sono stati venduti il 15% per un ammontare di 302 milioni di euro, in miglioramento rispetto al 14% del 2014 e al 9% del 2013. (riproduzione riservata)



Carlo Vernuccio

