

Ripartono le pubblicazioni nel 2018 (+82%), favorite anche dal nuovo Portale delle vendite pubbliche

NON SOLO ASTE PER SMALTIRE GLI NPL

Possibile anche ricorrere a soluzioni stragiudiziali. Ecco i vantaggi

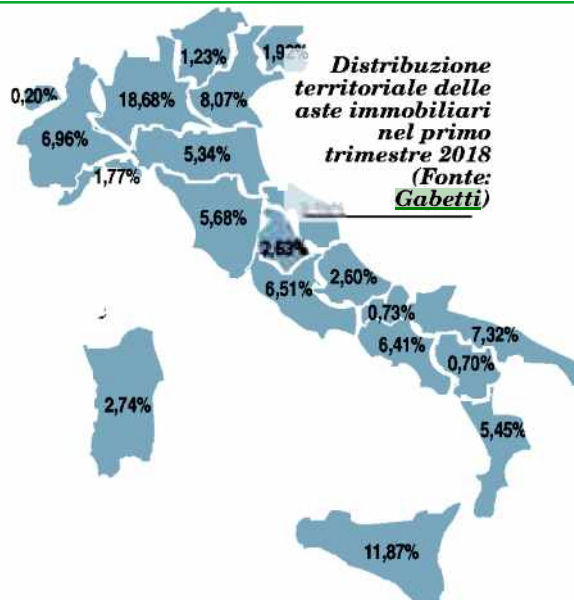
DI TERESA CAMPO

Il positivo trend del mattone, residenziale e non, non cancella gli strascichi della crisi precedente. A cominciare dagli ormai famigerati Npl (Non performing loan), i crediti inesigibili o in sofferenza che appesantiscono gli interessati, le banche coinvolte e ovviamente tutto il mercato. Premesso che ci vorranno anni, forse decenni, per smaltire le posizioni, le misure in atto per velocizzare il processo di dismissione attraverso le aste giudiziarie finora non hanno risolto la situazione. Non solo: l'attesa dei vari cambi normativi lo scorso anno ha addirittura fatto inceppare il meccanismo, bloccando nell'ultimo trimestre le pubblicazioni di nuove aste, e quindi anche le aggiudicazioni. Con l'inizio del 2018 alcuni impedimenti sembrano superati, al punto che le pubblicazioni hanno fatto un balzo dell'82% (106.663 aste pubblicate), valore dato dal recupero delle aste perdute più le nuove, oltre che dall'avvio del nuovo portale delle aste pubbliche e delle aste telematiche. Insomma il monte Npl è bel lontano dall'essere smaltito, al punto che per fine 2018 saranno oltre 300 mila le esecuzioni pubblicate nell'anno. In particolare, delle aste pubblicate nei primi tre mesi l'81% è rappresentato da immobili pignorati, oltre il 60% dei quali è rappresentato da abitazioni, per un totale di circa 60 mila immobili. Un altro 18% sono invece immobili di provenienza fallimentare.

Infine solamente nel primo trimestre 2018, il tribunale di

Milano, ha registrato 650 nuovi pignoramenti Immobiliari. «È chiaro che il problema è tutt'altro che risolto», spiega Marco Speretta, direttore generale del gruppo Gabetti, «e che le aste non possono essere l'unico strumento per risolverlo. Per questa ragione, oltre ai tradizionali accordi con le banche, abbiamo messo a punto un nuovo progetto che coinvolge la rete di agenzie immobiliari del gruppo, quindi a marchio Gabetti, Grimaldi e Professionecasa, e all'occorrenza anche agenzie terze: a quelle interessate proponiamo di formare una figura specializzata sul tema Npl/aste giudiziarie per ogni agenzia. Finora hanno aderito in 80, ma contiamo di arrivare a 150 per fine anno e intorno a 450 a regime, così da coprire tutta l'Italia». Grazie alla conoscenza del mercato, dei prezzi e della clientela locale, i nuovi esperti potranno andare a caccia di accordi stragiudiziali, in altre parole cercheranno un compratore per ciascun immobile pignorato, senza dover passare attraverso il meccanismo delle aste. Il perché è semplice: nonostante gli sforzi per sveltirle, i tempi medi di assegnazione in asta restano molto lunghi, cinque anni almeno dall'incaglio, e le cifre incassate modeste, solo il 35-40% di quelle iniziali, cui le spese sottraggono un altro 25%. Troppo poco per le banche creditrici, ma anche per il debitore che in questo modo rischia di non estinguere mai il proprio debito. «I nostri esperti invece sono in grado di valutare subito l'immobile e di trovare in fretta clienti potenzialmente interessati, riuscendo così a vendere a prezzi maggiori rispetto all'asta, con meno spese, e in tempi più brevi», prosegue Speretta. «Le agenzie specializzate saranno inoltre supportate da back office e struttura legale centralizzati. A regime contiamo di concludere almeno 4 mila transazioni l'anno, dieci almeno per agenzia, il 70% almeno per via stragiudiziale». (riproduzione riservata)





Marco Speretta, direttore generale di Gabetti