

«Per le famiglie in difficoltà un accordo nel 70% dei casi»

Parla Dino Crivellari, ad UniCredit credit management bank

820 euro

Le spese incompressibili. Quelle stimate per una famiglia romana che salgono a 903 a Milano

Piani anti-default. In campo agenzie ad hoc e intese con i clienti per rimborsare i prestiti

Sunia. Per il sindacato inquilini servono interventi strutturali. Drammatica la situazione per le case cartolarizzate

«Comuni, regione e Ater devono intervenire subito»

Teodoro Buontempo
ASSESSORE CASA LAZIO



PAGINA A CURA DI
Simona Rossitto

Le famiglie laziali sono in difficoltà per il pagamento dei mutui, i pignoramenti continuano ad aumentare, ma una famiglia romana medio-bassa, nell'affrontare i debiti, ha possibilità migliori di circa il 9% rispetto a un equivalente nucleo familiare milanese. A disegnare l'attuale scenario è Dino Crivellari, ad di Unicredit credit management bank. Il perdurare della crisi e le vendite all'asta degli immobili sempre meno redditizie spingono la banca a cercare di mettere un freno ai pignoramenti. Lanciando ad esempio «tra gennaio e febbraio nuovi prodotti» per trovare accordi con i clienti.

Qual è la situazione delle famiglie nel Lazio di fronte alle rate dei mutui da pagare?

L'effetto della crisi ha colpito moltissimo le famiglie ponendole in uno stato di difficoltà generalizzato. Tuttavia c'è un dato interessante: sulla base dei nostri sistemi di rilevazione una famiglia romana di reddito medio-basso, ad esempio due operai con due figli, ha una probabilità di affrontare i propri debiti migliore del 9% rispetto all'omologa milanese. Tra le ragioni c'è la differenza nelle spese incompressibili che, per la famiglia romana sono

di 820 euro al mese, mentre per una famiglia di Milano, sono pari a 903 euro.

I pignoramenti immobiliari continuano a crescere ma il trend è in calo rispetto al 2009. Vi risulta?

Nel 2010 la crescita dei pignoramenti ha frenato un po' per due ragioni: ci sono gli effetti delle moratorie e il 2009 è stato un anno record. Ad esempio nel distretto di Roma in tutto il 2007 erano pendenti circa 27mila procedimenti in materia di esecuzioni immobiliari a fronte dei 27mila nel solo primo semestre del 2009 che lasciano presumere per fine anno un totale di circa 50mila procedimenti. È dunque razionale che nel 2010 si verifichi un lieve calo. Di contro il 2010 con 70 miliardi di sofferenza bancaria in Italia è un anno record su questo fronte.

Come vanno le vendite all'asta?

Per quanto riguarda Roma al momento è diminuita la capacità del mercato di assorbire la vendita degli immobili e ciò ne deprime il valore. Ad esempio fino al 2008 si riusciva a vendere il bene al massimo alla seconda asta. In seguito si è arrivati alla terza asta, con la conseguente perdita di valore dell'immobile. E' anche per cercare di contenere questo fenomeno che come banca facciamo di tut-



Credit management bank.
L'ad Dino Crivellari

**VENDITE AL PALO
«Meglio rinunciare ad una parte del credito che avere poi immobili che si vendono male»**

to per trovare degli accordi con i clienti in difficoltà. E' da notare poi la differente efficienza dei tribunali tra Roma e il resto del Lazio. Mentre nella Capitale il pagamento del prezzo da parte del tribunale ai creditori si realizza entro un anno, nel resto della Regione ci vuole più tempo. Ciò vuol dire che nel frattempo il debitore, che potrebbe essere rimesso in bonis, con-

tinua ad essere considerato a rischio.

Quali strumenti usa Unicredit credit management bank per affrontare il problema pignoramenti?

Stiamo facendo di tutto per evitare di mettere le famiglie in difficoltà anche perché le difficoltà delle famiglie diventano difficoltà della banca. Nel Lazio ad esempio il 70% delle famiglie in sofferenza nel pagamento dei mutui è arrivato a un accordo con la nostra banca. Queste operazioni ci fanno rinunciare a una parte del credito, ma meglio rinunciare a qualcosa che avere migliaia e migliaia di immobili all'asta che si vendono sempre con maggiore difficoltà. Inoltre stiamo per lanciare, tra gennaio e febbraio 2011, nuovi prodotti che consentono alle famiglie di poter sostenere meglio il mutuo senza perdere il bene.

Che cosa vi aspettate per il 2011?

Per la prima parte del 2011 prevediamo che la coda della crisi continuerà e questo per una questione tecnica visto che i meccanismi delle operazioni finanziarie non scoppiano tutti assieme, ma gradualmente. Siamo abbastanza ottimisti su quanto succederà dalla metà del 2011.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

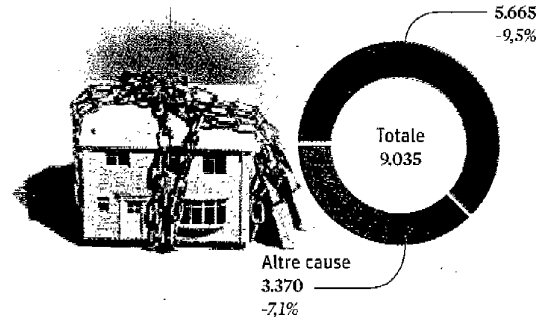
Le esecuzioni immobiliari

Le richieste di pignoramento immobiliare nei tribunali laziali (*)

Tribunale	2008	2009	Var. % 2009/08	gen.-nov. 2010	Var. % 2010/09**
Cassino	246	267	+8,5	275	+12,4
Civitavecchia	342	286	-16,4	308	+17,5
Frosinone	310	339	+9,4	377	+11,5
Latina	396	391	-1,3	400	+11,6
Roma	1.607	1.923	+19,7	1.865	-3,3
Velletri	748	679	-9,2	756	+12,5
Viterbo	323	361	+11,8	391	+8,3
Lazio	3.972	4.246	+6,9	4.465	+14,7

*Tivoli e Rieti non hanno comunicato i dati; **proiezione sull'intero anno

I provvedimenti di sfratto emessi dal tribunale di Roma nel periodo gennaio-novembre 2010 e var. % annua



Gli immobili in vendita alle aste giudiziarie per provincia e tipologia (dati al 15 dicembre 2010)

Provincia	Tipologia immobili										Totale
	Residenziali	Terreni	Scolastici	Spettacoli	Assistenziali	Commerciat.	Industriali	Sportivi	Rurali		
Frosinone	859	588	1	3	0	174	22	1	59	1.707	
Latina	287	117	0	0	0	77	7	1	22	511	
Rieti	229	74	0	0	0	60	4	1	15	383	
Roma	2.141	211	0	0	2	445	41	12	11	2.863	
Viterbo	299	108	0	0	0	92	7	0	20	526	
Lazio	3.815	1.098	1	3	2	843	81	15	127	5.990	

Fonte: elaborazioni del Sole 24 Ore Roma su dati Tribunali

SUL MERCATO

600 milioni

Gli immobili residenziali

È il prezzo delle abitazioni in vendita alle aste giudiziarie in provincia di Roma al 15 dicembre scorso. Il calcolo tiene conto del valore medio per ogni fascia di appartenenza del bene

190 milioni

I locali commerciali

Il valore medio complessivo dei 445 immobili commerciali in vendita all'asta a metà dicembre nell'area della capitale. Oltre ai negozi, anche laboratori, alberghi e ristoranti