

**24 Real Estate** Finanza immobiliare**CREDITI INESIGIBILI**

## My Credit, la start up che rilancia gli asset immobiliari deteriorati

Creata da Mirko Tramontano, nasce con l'obiettivo di strutturare la valorizzazione i portafogli immobiliari Npl e Utp che le banche non riescono a smaltire e le aste svendono

di Laura Cavestri

Il cantiere paralizzato dall'impresa in fallimento, l'appartamento per cui non si riesce più a pagare il mutuo. Crediti che spesso le banche e i curatori fallimentari faticano a smaltire o che svendono. Recuperi minimi e valori sottostimati. Con l'obiettivo di ribaltare queste conclusioni – quindi massimizzare i recuperi valorizzando il più possibile gli asset – è nata MyCredit, società specializzata nell'acquisire, ristrutturare e rilanciare sul mercato asset e portafogli immobiliari Npl e Utp.

Un'idea venuta a Mirko Tramontano, 33 anni, una laurea in legge e un background nella finanza, cui nessuno prima aveva pensato: «Siamo partiti da un dato – spiega Tramontano –: dal 2015, su 250 miliardi di Npl e crediti deteriorati, solo 11 sono stati effettivamente valorizzati. Troppo pochi. Alle aste, poi, i curatori si presentano con business plan a carattere giudiziale. Spesso banche e fondi non capiscono esattamente quali beni hanno in portafoglio e come valorizzarli, anche come superare certi vizi che questi beni hanno per prenderli più “profittevoli” sul mercato. Qui, entriamo in scena noi, con l'obiettivo di colmare la distanza “culturale” tra mondo finanziario e immobiliare».

Grazie ad una rete commerciale e a rapporti con 1150 agenzie immobiliari (appena siglato un nuovo accordo con altre 400 agenzie su tutto il territorio italiano) «riusciamo – ha sottolineato Tramontano – a risolvere i vizi dell'immobile e favorire la vendita ricollocando l'asset sul mercato ad un prezzo più elevato e, talvolta, senza nemmeno dover passare attraverso un'asta».

Negli ultimi 3 anni, My Credit ha trattato 1 miliardo di crediti ipotecari e analizzato 2,5 miliardi di *gross book value* per riscontrarne l'effettivo valore. Ad ottobre scorso, l'emissione di strumenti finanziari partecipativi per un valore complessivo di 10 milioni di euro, un'operazione riservata ad investitori professionali, destinati all'acquisto di portafogli di crediti *npl secured*, anche attraverso la sottoscrizione di notes di SPV e un rendimento atteso maggiore del 10% lordo annuo, parametrato ai valori di recupero del sottostante e distribuito su base semestrale.

«Si è trattato della prima operazione nel settore sviluppata con queste modalità – ha affermato Tramontano – che ci permette di acquisire e gestire portafogli di valore di gran lunga superiore grazie alla possibilità di realizzare operazioni di acquisto congiunte con i principali investitori istituzionali». È in corso, ha concluso Tramontano, «un cambio di mentalità. Ora istituti di credito e fondi hanno capito che Npl devono essere monetizzati. Si inizia a parlare del recupero dei crediti anche dopo l'acquisizione da parte delle banche. Insomma, solo investendo su questi beni si possono massimizzare i recuperi e smaltire le posizioni».