

Spett. **Banca d'Italia**  
Servizio Coordinamento e Rapporti con l'Esterno  
Divisione Supporto statistico e informatico  
Via Piacenza, 6  
00184 Roma

Anticipata via posta elettronica a:  
Segnalazione\_crediti\_deteriorati@bancaditalia.it

Roma, 28 gennaio 2016

***Oggetto: Documento per la consultazione – Nuova segnalazione delle posizioni in sofferenza***

Egregi,

Da qualche mese uno dei progetti che l'Associazione T6 – Tavolo di Studio sulle Esecuzioni Immobiliari ([www.osservatoriot6.it](http://www.osservatoriot6.it)) ha avviato si basa sulla mappatura dei dati relativi alle esecuzioni immobiliari in alcuni tribunali pilota, d'accordo con gli stessi, e con la volontà di poter a breve raggiungere la totalità dei tribunali. Tale progetto ben si coniuga con la richiesta alle banche di poter disporre dei dati relativi allo stadio del recupero del credito giudiziale (Tribunale di competenza, numero di aste deserte, ultima base d'asta, valore della perizia di stima, etc.).

La nostra esperienza ci porta a suggerire i seguenti punti:

- 1) Coinvolgere il Ministero di Giustizia che già dispone di tutti i dati puntuali tribunale per tribunale, aggiornati in tempo reale grazie al processo civile telematico già in atto: potrebbe "facilitare" alle banche l'accesso a tali dati, qualora al proprio interno fossero di più difficile reperimento. Tali dati inoltre riguarderebbero anche altre forme di esecuzione (mobiliare e pignoramento presso terzi) di interesse per le tipologie di crediti "unsecured". Sapere infatti che una pratica è stata avviata un anno fa in un certo tribunale piuttosto che in un altro non aiuta molto, stante il fatto che ci sono tribunali dove una procedura esecutiva dura meno di un anno ed altri dove ci vogliono in media almeno 4/5 anni
- 2) Potrebbe essere utile richiedere alle banche, quando si chiede il dettaglio dello "strumento", la tipologia di mutuo (se ipotecario o fondiario) visti alcuni benefici del secondo sul primo (non ultimo il più veloce incasso del ricavato) e la sua incidenza numerica sul monte sofferenze
- 3) Potrebbe essere utile conoscere anche (in caso di ipoteca su beni immobili) il tipo di diritto che è stato ipotecato, se l'intera proprietà o solo una quota, e se la piena proprietà o altro (nuda proprietà, usufrutto, etc.)
- 4) Tra le diverse perizie disponibili, si dovrebbe citare la "relazione dell'esperto" (erroneamente chiamata CTU), cioè la stima redatta dal perito ausiliario del giudice al fine di determinare il prezzo della prima asta di

vendita, indicandone anche la data di redazione. Tale tipologia di perizia è ormai molto standardizzata, deve prevedere un set di indagini ben precise e analizzare una serie ben definita di aspetti e situazioni che la rende comunque un valido documento di partenza per ogni successiva attività di corretta gestione del recupero del credito

5) Alla voce "Tipologia della procedura di recupero" si potrebbe contemplare anche una fattispecie che, per quanto non ancora molto diffusa, potrebbe in futuro avere una maggiore diffusione: la composizione della crisi da sovraindebitamento. Si tratta di una procedura comunque transattiva, in cui si cerca appunto l'accordo tra debitore e creditore, che porta poi all'esdebitazione del debitore, ma gestita da un organismo esterno e formalmente omologata dal giudice. Una figura quindi un po' ibrida ma che comunque, qualora attivata, costringe la banca ad accettare le decisioni del giudice e soprattutto allo stralcio della posizione debitoria residua che non può più essere pretesa. La recente L. 132/2015 ha tra l'altro posto l'obbligo di comunicazione al debitore, già dal precetto, della possibilità di ricorrere a questa procedura per evitare l'esecuzione immobiliare.

Rimaniamo a disposizione di ogni ulteriore chiarimento

**Associazione T6**  
**Tavolo di Studio sulle Esecuzioni Immobiliari**