

# REAL ESTATE E PROCEDURE ESECUTIVE

*STORIA DI VALORI DISPERSI: SERVONO RIFORME OPPURE CORAGGIO?*

ROMA — 3 dicembre 2018

Tempi delle esecuzioni immobiliari: gli effetti  
delle riforme

Silvia Giacomelli - Banca d'Italia

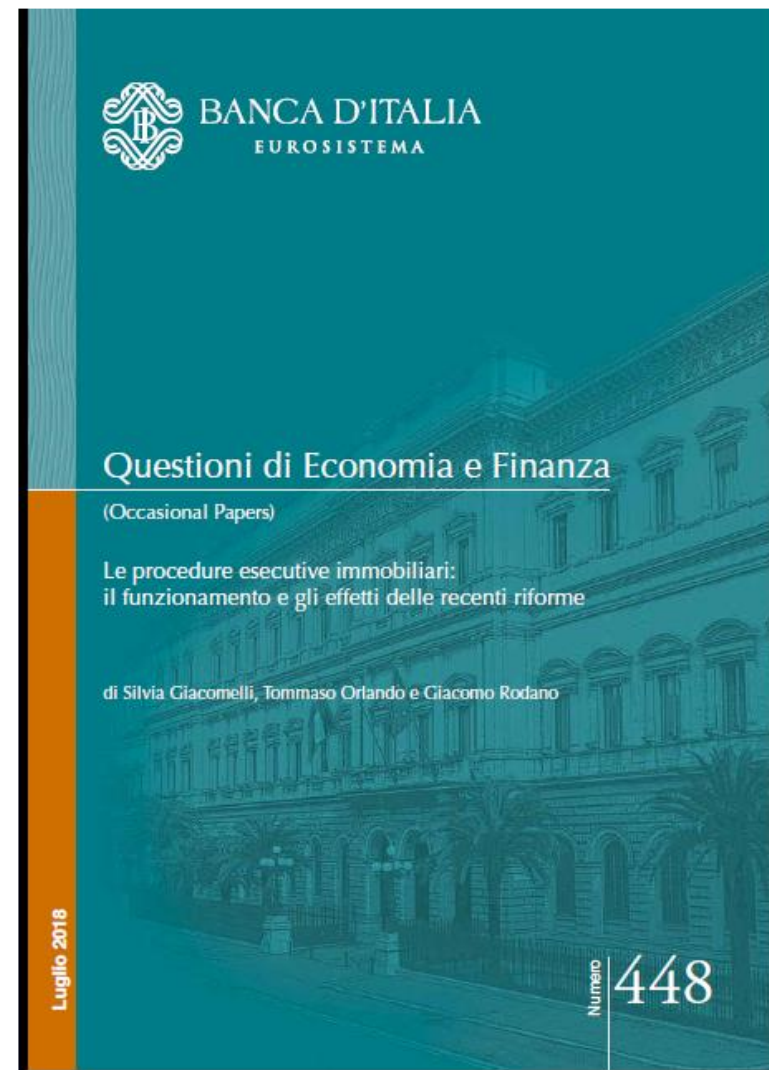
---

## Obiettivo dello studio

- Analisi degli esiti delle procedure esecutive immobiliari e delle durate (anche per fasi)
- Analisi degli effetti delle riforme del 2015-16 sui tempi delle procedure

## Dati

- T6 e Datasinc da Portale dei Servizi Telematici



# La valutazione degli effetti delle riforme

# Il metodo di analisi (1)

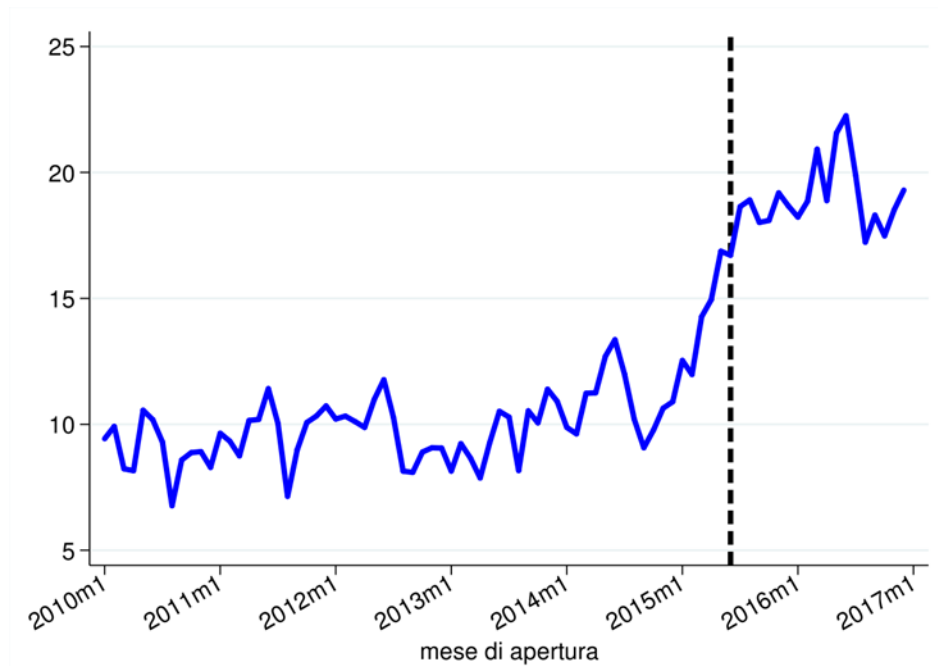
- obiettivo: confronto dei tempi delle procedure esecutive immobiliari prima e dopo le riforme (d.l. 83/2015 e d.l. 59/2016)
- poiché il periodo di osservazione post-riforma è relativamente breve (la gran parte delle procedure avviate dopo la riforma non si sono ancora concluse), la valutazione degli effetti della riforma **non** può essere basata sul confronto diretto tra **durata complessiva** delle **procedure chiuse** prima e dopo la riforma (→ sovrastima dell'effetto)

# Il metodo di analisi (2)

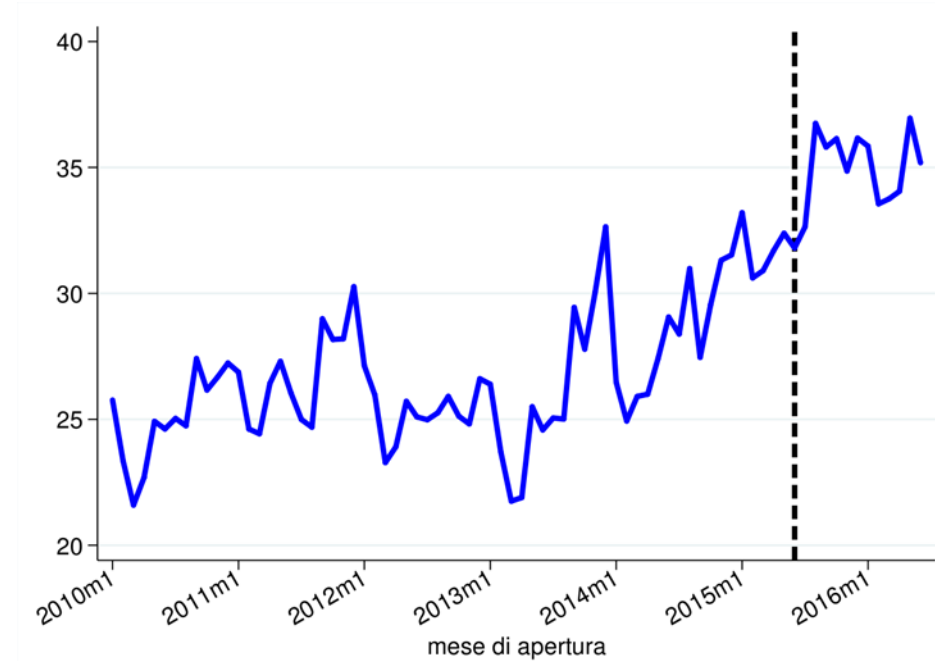
- Che cosa abbiamo fatto:
  - sono state considerate le **date di apertura** delle procedure
  - sono state esaminate le sole fasi iniziali (**pre-vendita e vendita**) della procedura e si sono considerate le sole misure in grado di produrre effetti diretti sui tempi delle procedure (**riduzione dei termini e meccanismi di determinazione dei valori di aggiudicazione**)
  - i tempi sono stati misurati considerando la quota di procedure – tra quelle aperte in una data determinata - per la quali ciascuna fase si è conclusa entro un determinato periodo
  - il periodo di osservazione (1 gennaio 2010 - 15 febbraio 2018) è stato suddiviso in due sotto-periodi prendendo come data di riferimento quella di entrata in vigore delle misure analizzate: 27 giugno 2015 (4 maggio 2016)

# La fase «pre-vendita»

**Quota di procedure con fase pre-vendita  
chiusa entro 12 mesi**



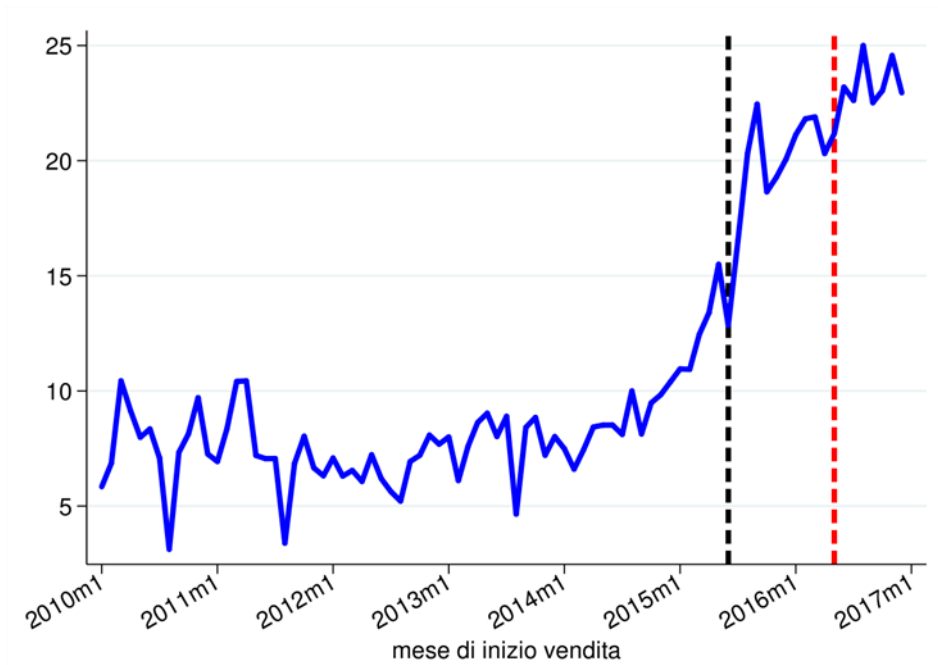
**Quota di procedure con fase pre-vendita  
chiusa entro 18 mesi**



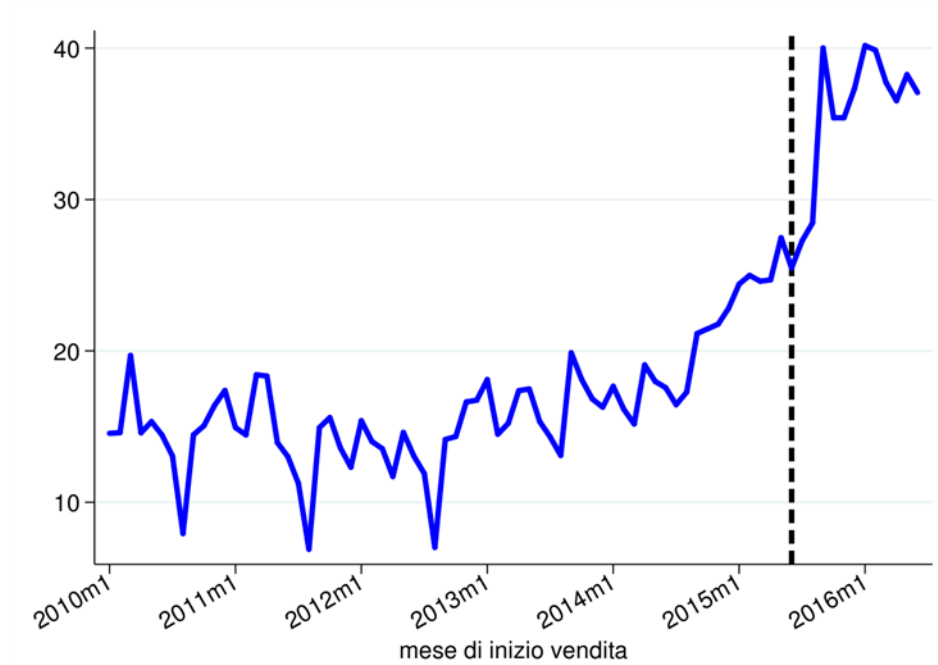
La quota di procedure con fase pre-vendita chiusa entro 12 mesi passa dal 10% al 19%  
La quota di procedure con fase pre-vendita chiusa entro 18 mesi passa dal 27% al 35%

# La fase «vendita»

**Quota di procedure con fase vendita  
chiusa entro 12 mesi**



**Quota di procedure con fase vendita  
chiusa entro 18 mesi**



La quota di procedure con fase vendita chiusa entro 12 mesi passa dall'8% al 21%

La quota di procedure con fase vendita chiusa entro 18 mesi passa dal 17% al 36%

# Sintesi dei risultati

- la riduzione dei tempi è più rilevante per la fase vendita
  - si stima che la durata mediana della fase vendita si sia ridotta di circa il 10%, quella della vendita di circa il 50 % per cento
- evidenze delle rappresentazioni grafiche confermate da analisi di regressione in cui si tiene conto delle caratteristiche dei tribunali e delle procedure (es. lotti)
- effetto più intenso nei tribunali già prima della riforma «più efficienti»
- nessun effetto differenziato in base alla dimensione dei tribunali



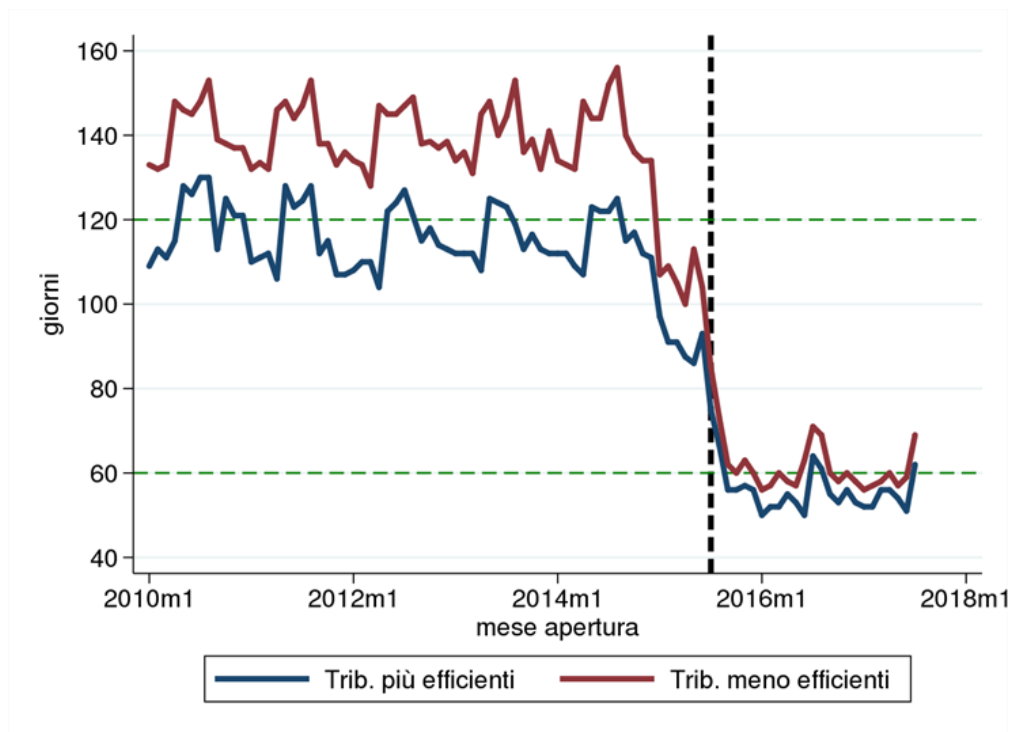
# Approfondimento sulla fase «pre-vendita» (1)

## Durata di alcune attività della fase «pre-vendita» nel periodo pre- riforma

Fase	Termine di legge (giorni)	Durata Mediana (giorni)	Conclusa entro il termine (valori percentuali)
Deposito documentazione	120	127	46
Nomina esperto stimatore	30	109	27
Deposito perizia	120	161	30

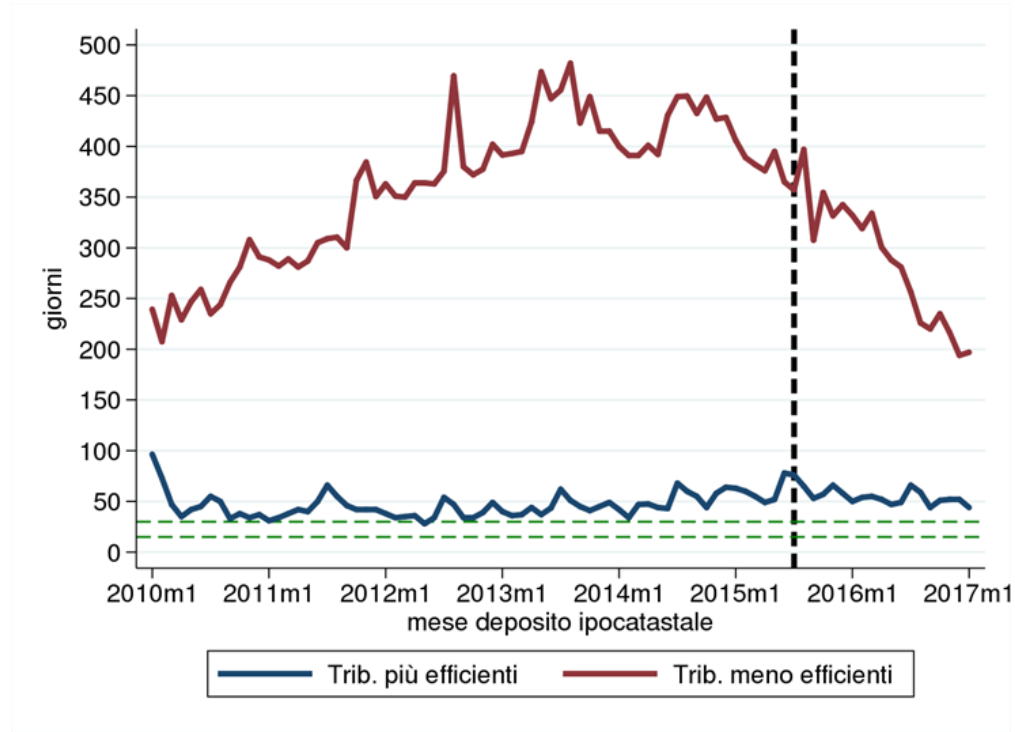
# Approfondimento sulla fase «pre-vendita» (2)

## Deposito della documentazione ipocatastale (tempi mediani)



Il termine stabilito (a meno di proroghe) è rispettato in circa la metà dei casi; la differenza tra tribunali è abbastanza contenuta

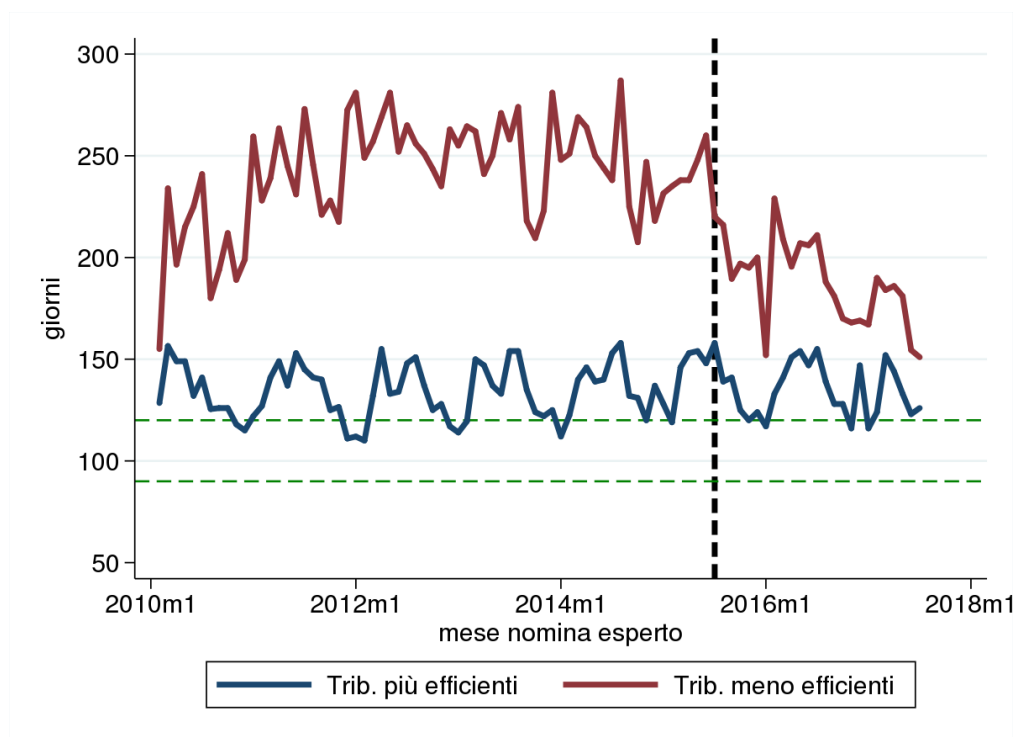
## Nomina dell'esperto (tempi mediani)



Il termine stabilito è rispettato in pochi casi; la differenza tra tribunali è molto elevata, la riforma ha avuto effetto sui tribunali "meno veloci"

# Approfondimento sulla fase «pre-vendita» (3)

**Deposito della perizia**  
(tempi mediani)

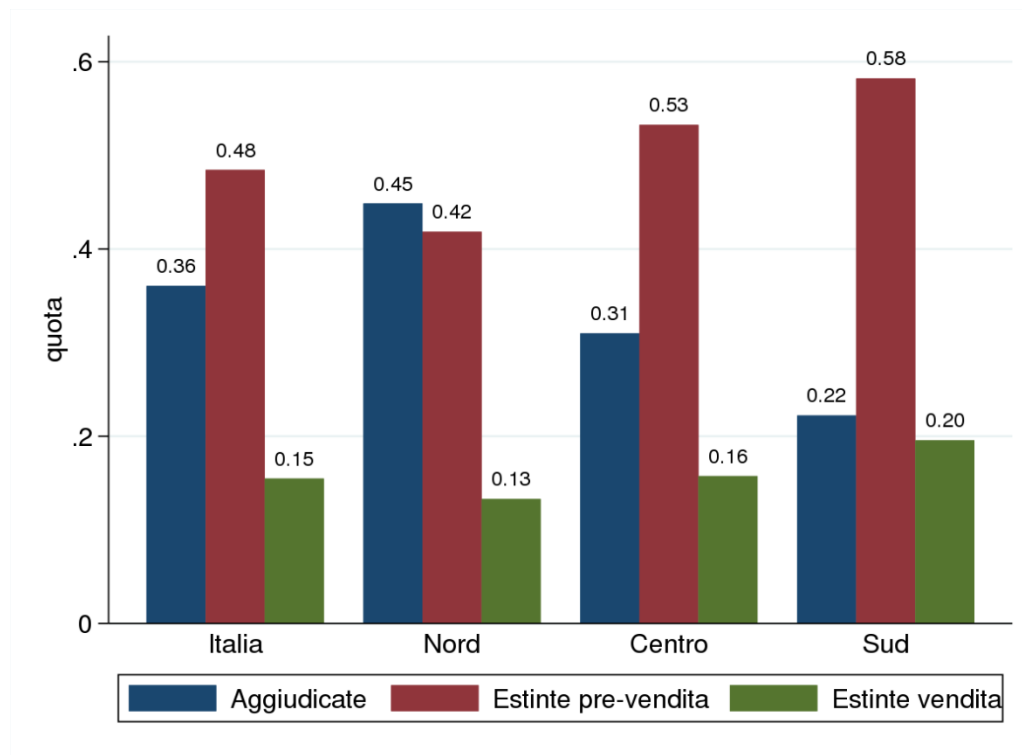


Il termine stabilito è rispettato in pochi casi, con effetto apparentemente nullo della riforma  
La differenza tra tribunali è molto elevata, con riduzione dei tempi nei tribunali dove prima erano più elevati

# Esiti delle procedure e durate

# Esiti delle procedure

## Esiti per area geografica (procedure chiuse nel 2017)

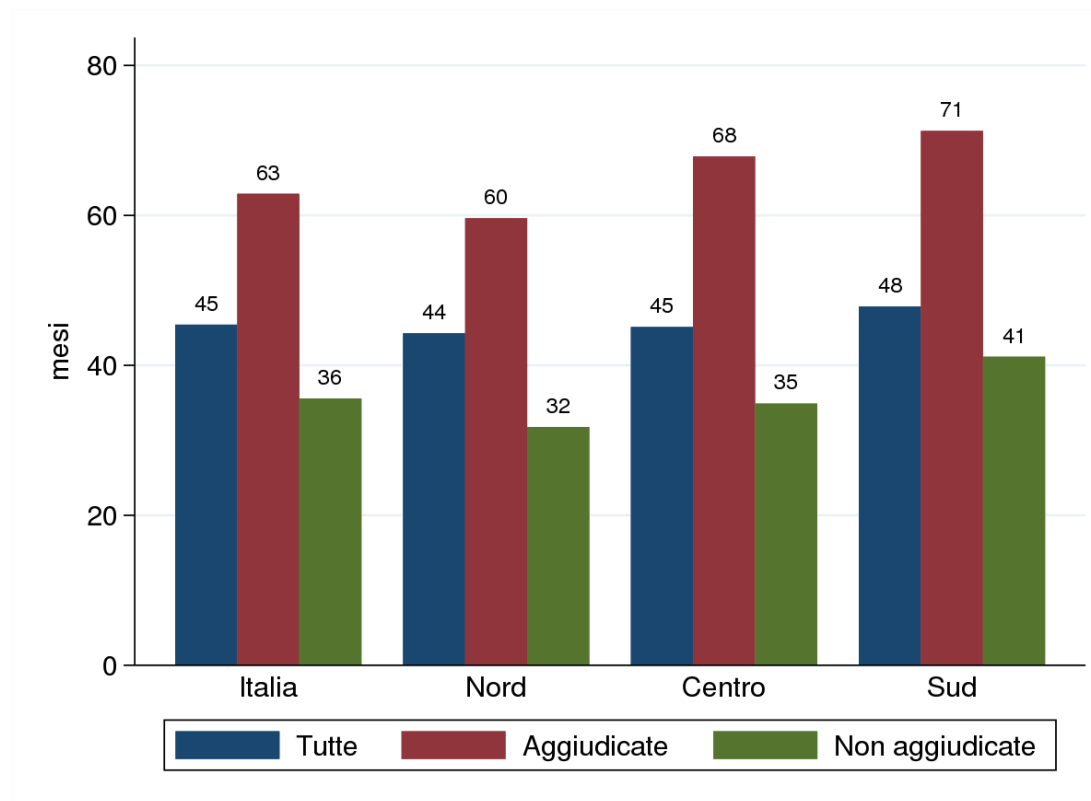


Poco più di un terzo delle procedure giunge all'aggiudicazione del bene  
Il tasso di aggiudicazione al Nord è doppio rispetto al Sud

# La durata delle procedure (1)

## Durata per area geografica

(procedure chiuse nel 2017)

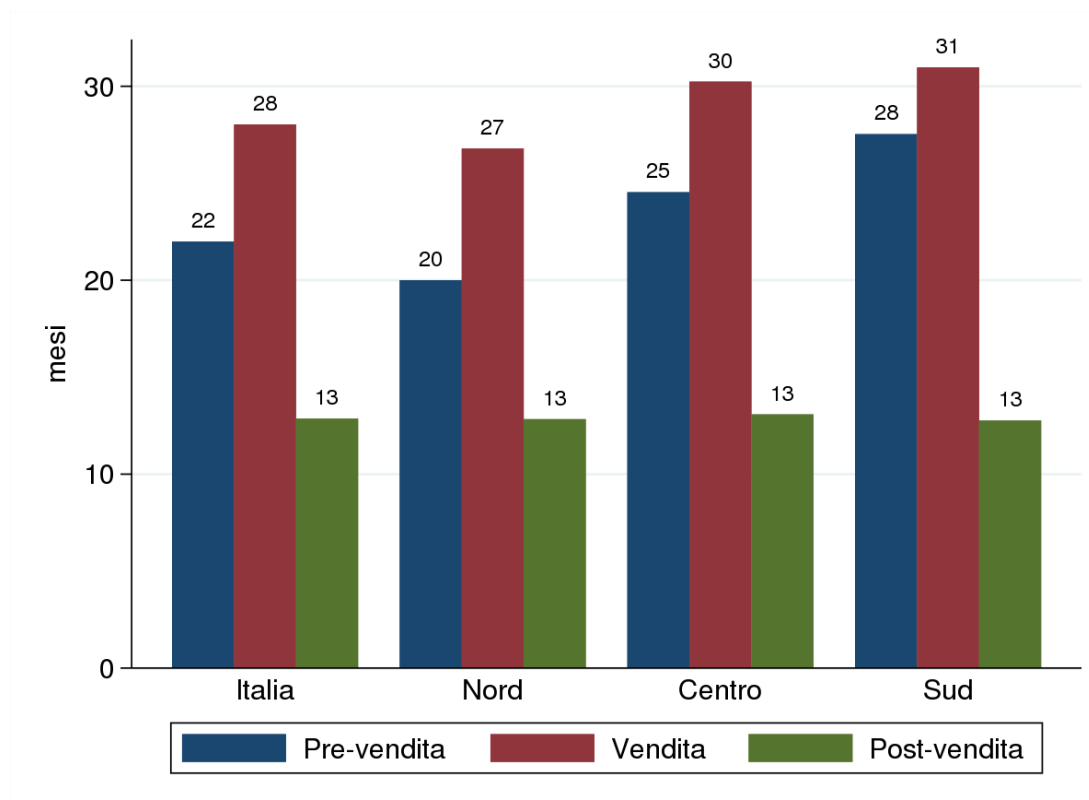


La durata media delle procedure aggiudicate è pari a 5,2 anni

La durata delle procedure aggiudicate al Sud supera quella del Nord del 18%

# La durata delle procedure (2)

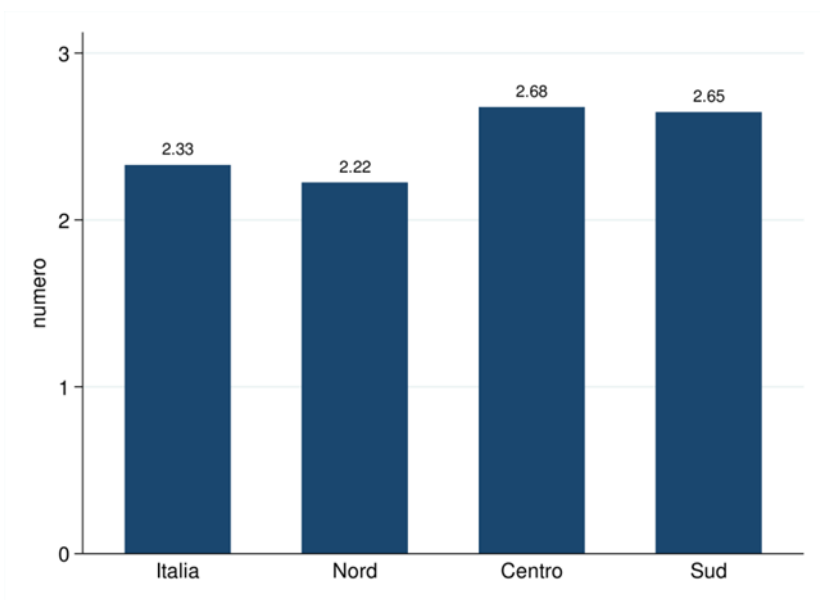
## Durata media delle fasi per area geografica (procedure aggiudicate, chiuse nel 2017)



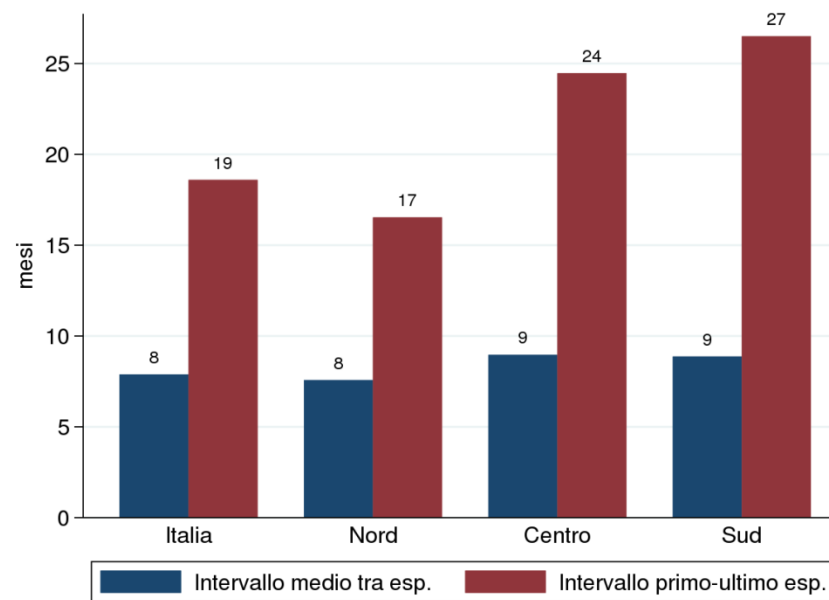
La fase pre-vendita contribuisce per il 37% alla durata complessiva (fase vendita: 42%)  
La fase pre-vendita mostra la maggiore variabilità territoriale (Sud vs. Nord: 40%)

# La durata delle procedure (3)

**Numero medio di esperimenti di vendita**  
(procedure aggiudicate, chiuse nel 2017)



**Durata media esperimenti di vendita**  
(procedure aggiudicate, chiuse nel 2017)



Nel 59% dei casi è stato necessario più di un tentativo di vendita  
L'intervallo tra la prima e l'ultima ordinanza contribuisce a circa il 67 per cento della durata totale della fase di vendita



# La durata delle procedure (4)

- Analisi di regressione mostrano che
  - la numerosità delle parti e la presenza di sostituzioni del giudice si associano a durate maggiori
  - ricorsi/opposizioni delle parti si associano a maggiore durata della fase pre-vendita
  - caratteristiche (osservabili e **non osservabili**) dei tribunali aumentano del 20% il potere esplicativo del modello statistico
    - queste includono anche fattori con variabilità a livello locale non pertinenti ai tribunali in sé
    - tra i fattori «non osservabili»: specializzazione dei giudici, modalità di organizzazione del lavoro, caratteristiche individuali dei giudici

# Conclusioni

- La riduzione dei tempi di recupero e l'incremento dei tassi di recupero dei crediti devono continuare a essere obiettivi fondamentali per i policy-maker
- Importanti risultati sono stati raggiunti, ma non sono sufficienti
- Rilevano le «regole» sulle procedure esecutive, il quadro istituzionale per la gestione delle crisi d'impresa, il funzionamento del sistema giudiziario
- È cruciale la disponibilità di dati: iniziative del settore privato molto positive, ma fondamentale ruolo del settore pubblico → «Registro delle procedure»

# Grazie

ASSOCIAZIONE T.S.E.I.  
TAVOLO DI STUDIO SULLE ESECUZIONI ITALIANE [T6]  
[www.osservatoriot6.com](http://www.osservatoriot6.com)

---

# Le misure analizzate

- DL 83/2015 (conv. L. 132/2015)
  - riduce il tempo a disposizione del creditore per
    - chiedere la vendita
    - depositare la documentazione catastale
  - riduce il tempo a disposizione del giudice per nominare l'esperto stimatore
  - riduce il tempo a disposizione dell'esperto per depositare la perizia
  - introduce maggiore «flessibilità» nei meccanismi di determinazione dei valori di aggiudicazione
- DL 59/2016 (conv. L. 119/2016)
  - introduce ulteriore «flessibilità» nei meccanismi di determinazione dei valori di aggiudicazione