

IL GRADO D'EFFICIENZA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

*Le indicazioni emerse
dal convegno T.S.E.I.*

di Massimo Famularo

Lunedì 3 dicembre 2018 si è tenuto presso l'Hotel Radisson Blu Es. di Roma il 4° Convegno sulle Esecuzioni Immobiliari organizzato dall'**Associazione T.S.E.I. - Tavolo di Studio sulle Esecuzioni Italiane [T6]**, un osservatorio indipendente specializzato nella valutazione e monitoraggio dell'efficienza del settore delle espropriazioni immobiliari. "Quando nel 2015 organizzammo il primo Convegno – ha dichiarato Simone Luchini, Presidente Onorario nonché uno dei Soci Fondatori dell'Associazione – sempre a Roma, eravamo in 7 soci e, per quanto tutti molto ottimisti, non avremmo mai pensato di riuscire a dialogare in così poco tempo con istituzioni del calibro di Banca d'Italia, ABI e CSM e di poter allargare la base associativa ad oltre 110 soci. Credo che il merito di questa crescita sia dovuto alla passione di tutti gli





PERSONA



MASSIMO FAMULARO

associati, nonché alla visione innovativa rispetto alla capacità di leggere alcuni fenomeni unitamente alla competenza dei nostri Soci, che rappresentano le eccellenze nei rispettivi ambiti professionali. Sono molto orgoglioso di questo successo ma consapevole che dobbiamo spostare l'asticella sempre più in alto e per questo ci è richiesto il massimo impegno per non deludere le aspettative".

L'edizione di quest'anno, dal titolo ***Storia di valori dispersi: servono riforme oppure coraggio?***, era articolata in 4 sessioni:

Sessione 1 - L'efficacia delle procedure esecutive e le buone prassi sulle esecuzioni immobiliari.

La prima sessione moderata da Patrizia Maciocchi, Giornalista de Il Sole 24 Ore, alla quale hanno partecipato Francesco Vigorito, Componente dell'Osservatorio permanente per l'efficienza delle procedure esecutive delegato dalla Commissione VII del CSM, Silvia Giacomelli del Dipartimento di Economia e statistica della Banca d'Italia, Pasqualina Farina del Dipartimento di Diritto ed Economia delle Attività Produttive presso l'Università di Roma La Sapienza e Nicola Chiarini, Fondatore e Amministratore Unico di Datasinc, che ha curato anche il discorso introduttivo della sessione, ha visto la presentazione dello Studio sui Tempi dei Tribunali. Una delle principali criticità evidenziate ha riguardato la qualità dei dati a





SOCIETÀ



ASSOCIAZIONE T.S.E.I.

disposizione per l'elaborazione, non omogenea poiché il software del Ministero che raccoglie le informazioni non effettua alcuna verifica sulla congruità o correttezza formale degli stessi. Nell'illustrare i tempi medi dei diversi tribunali, sono state anche fornite delle utili chiavi di lettura per comprendere come la velocità di per sé non sia l'unica metrica da considerare: incidono molto anche elementi quali la qualità dell'asset e il livello di recupero.

Con riferimento agli effetti delle riforme del 2015/16 e alle possibili ricadute sui tempi dei tribunali, onde evitare distorsioni e sovrastime derivanti dalla considerazione delle procedure più veloci (quelle chiuse più in fretta dopo l'introduzione delle riforme), lo studio, effettuato dal dipartimento di Economia di Banca d'Italia e presentato dalla dott.ssa Giacomelli, ha esaminato le sole fasi iniziali (prevendita e vendita) della procedura, considerando le sole misure in grado di produrre effetti diretti sui tempi delle esecuzioni immobiliari (riduzione dei termini e meccanismi di determinazione dei valori di aggiudicazione).

Volendo riepilogare le risultanze si può dire che: 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%; l'effetto risulta più intenso nei tribunali "più efficienti" già prima della riforma nessun effetto appare differenziato in base alla dimensione dei tribunali.

Sessione 2 - Le vendite telematiche. La seconda sessione è stata introdotta e moderata da Giorgio Costantino, Dipartimento di Giurisprudenza presso l'Università degli Studi di Roma Tre ed ha visto la partecipazione di Rinaldo D'Alonzo, Giudice presso il Tribunale di Larino, Giuseppe Caramia, Presidente dell'ADVG Bari e di Simona Romeo, Avvocato in Milano e Vicepresidente di Omnia Executiones. Provando a tracciare lo stato dell'arte in merito all'applicazione delle vendite telematiche, dalle diverse relazioni è emerso che: in tre quarti dei tribunali sono già state emesse delle ordinanze di vendita con modalità telematiche delle nuove ordinanze, nel 65% dei casi è stato disposto che si proceda sempre in modalità telematica; con riferimento alle procedure pendenti, nel 36% dei casi si è disposto di procedere sempre in modalità telematica. Tra "luci ed ombre" si può dire che il processo di innovazione nelle esecuzioni forzose sia concretamente avviato e lasci prevedere sicuramente sviluppi positivi sia per i creditori che per l'accelerazione delle tempistiche, cionondimeno, la strada per consolidare questa tipologia di nuove applicazioni appare al momento ancora in salita.

In tre quarti dei tribunali sono già state emesse delle ordinanze di vendita con modalità telematiche delle nuove ordinanze, nel 65% dei casi è stato disposto che si proceda sempre in modalità telematica





Sessione 3 - Gli UTP. La terza sessione è stata moderata da Massimo Famularo, Head of Italian NPLs di Distressed Technologies, con un intervento introduttivo a cura di Paolo Angelini, Vice Capo del Dipartimento Vigilanza bancaria e finanziaria di Banca d'Italia e la partecipazione di Angelo Peppetti dell'Ufficio Crediti dell'ABI, Guido Lombardo, Chief Investment Officer di Credito Fondiario, Andrea Battisti, Head of NPL Operations & Recovery di BIP/illimity e Fabio Pettirossi, Responsabile della Direzione UTP/PD di S.G.A. Nel corso di questo panel è emerso come le esposizioni classificate come unlikely to pay presentino una complessità superiore e delle criticità aggiuntive rispetto alle esposizioni di tipo non performing. In particolare, per una gestione ottimale di questa tipologia di crediti, è necessario riuscire ad utilizzare in modo appropriato leve peculiari quali nuova finanza e ristrutturazione aziendale. Con riferimento alle tempistiche della giustizia, una rappresentazione come quella dello studio elaborato dall'osservatorio T6 costituisce un utile strumento sia in sede di valutazione preliminare che di gestione successiva al fine di poter modellizzare correttamente gli scenari che ipotizzano un recupero giudiziale anche per gli UTP nei quali questa strategia rimane tipicamente residuale.



Sessione 4 - Il nostro mondo visto da fuori: l'impatto delle vendite giudiziarie sull'economia del paese.

L'ultima sessione è stata introdotta e moderata da Angelo Paletta, Docente di Management presso la LUMSA e il Pontificio Ateneo S. Anselmo ed ha visto la partecipazione di Luca Dondi, Amministratore Delegato di Nomisma, Carlo Giordano, Amministratore Delegato di Immobiliare.it, Giuseppe Roma, Presidente di RUR, Andrea Dello Russo, Notaio in Ravenna e membro della Commissione Aste e Informatica del Consiglio Nazionale del Notariato.



Provando a illustrare il punto di vista degli operatori di mercato, questo panel ha provato a individuare le conseguenze per l'economia dell'efficacia ed efficienza delle procedure esecutive. In particolare, è di tutta evidenza che l'andamento dei volumi e dei prezzi degli immobili in vendita nelle procedure legali hanno un impatto sul trend generale dei prezzi. Osservando l'andamento storico delle compravendite, in termini di numero indice 1996=100, si può osservare come volumi e prezzi siano cresciuti significativamente fino al 2006 raggiungendo un valore di 180 per i volumi e 150 per i prezzi, per poi ripiegare prima in termini di volumi, scesi a 130 nel 2010 e 120 nel 2013 e poi di prezzi, rimasti stabili fino al 2010 per poi crollare a 130 nel 2011, e sotto 110 nel 2017.



La crescita dei volumi immobiliari in procedura negli anni della crisi ha sicuramente acceso un interesse da parte di compratori finali e intermediari professionali, che tuttavia stenta ancora a tradursi in effettive compravendite se si considera ad esempio che solo il 7% degli annunci in asta ha poi portato ad un acquisto effettivo contro il 93% degli annunci sul mercato libero.

Punti fondamentali per cercare di riassorbire questo GAP rimangono: un aumento nella velocità della procedura al fine di rendere più attraenti gli asset per i compratori finali; la completa trasparenza negli annunci e allineamento con le pubblicazioni ufficiali; il mantenimento della pubblicazione degli annunci per tutta la durata delle procedure; la gestione efficace delle visite e delle richieste di informazioni; il supporto nell'accesso al credito.

Al termine della quarta sessione, i lavori si sono conclusi con una sintesi a cura del Presidente dell'Associazione T.S.E.I, Stefano Scopigli, che ha così commentato: "La mission dell'Associazione, che da sempre si rivolge a tutti gli operatori del settore delle esecuzioni e del mondo giudiziario collegato al recupero del credito, è quella di portare trasparenza in un settore da sempre poco tracciato, attraverso la costituzione di un Osservatorio che analizzi l'enorme quantità di dati oggi disponibili, con lo scopo di aggregarli e studiarli per migliorare la gestione delle esecuzioni e diffondere le best practice e i virtuosismi che oggi più che mai devono orientare tutti gli attori che operano nel settore per poter fare sempre meglio. Sul successo di questa iniziativa, l'Associazione ha già stabilito che la quinta edizione del Convegno nazionale si terrà a maggio 2019".

