

Registrati !

Accedi

Newsletter  
Mobile

CERCA

HOME AVVOCATO D'AFFARI **CIVILE** LAVORO PENALE AMMINISTRATIVO

Civile Famiglia Responsabilità Immobili

ESECUZIONI IMMOBILIARI

## 264.000 esecuzioni immobiliari: quando la procedura efficiente non basta

04/12/2018

Tweet

Consiglia 23

G+

SOCIAL CONDIVISI CLICK 10

### di Angelo Paletta, docente di management

[Nel IV Convegno Nazionale del Tavolo di Studio sulle Esecuzioni](#) Italiane viene affrontato il delicato tema delle oltre 264.000 esecuzioni immobiliari che stanno affaticando il mercato immobiliare italiano. Infatti, nonostante sia stata velocizzata e resa più efficiente la procedura esecutiva, i ricavi medi continuano a scendere. È un dato sempre più confermato che l'impatto di così tante esecuzioni gravi sull'intero mercato immobiliare e cagioni un effetto depressivo sui prezzi delle case tanto da non favorire la ripresa dell'economia. Le banche hanno accumulato nei bilanci molti NPL real estate, che si traducono in significative perdite di patrimonio che, a loro volta, innescano spirali restrittive per l'erogazione di nuovi mutui. Non è difficile comprendere come un numero così alto di immobili all'asta non incentivi l'edilizia e tutto il PIL generato dall'indotto delle costruzioni. In ultimo riflesso, anche l'estesa e capillare rete dei professionisti – i notai, gli avvocati e gli agenti immobiliari in primis – subiscono queste concause come un freno al proprio fatturato. È chiaro che un immobile che viene incardinato in una procedura esecutiva scatena molteplici impatti che investono in diversa maniera tanti operatori di molteplici settori dell'economia. Ma se gli immobili esecutati sono 264.000 il problema non è più dei singoli – banche creditrici, magistrati, notai, costruttori, avvocati, agenti immobiliari – ma di tutti gli operatori e financo del Governo di tutto il Paese.

### Superare la crisi con nuove soluzioni coordinate

Rispondere in modo semplice a problemi complessi quasi sempre vuol significare non offrire alcuna soluzione. In questo caso serve una soluzione, magari da sperimentare su un campione delle 264.000 esecuzioni in corso, che consenta nello stesso tempo di valorizzare gli asset per non deprimere l'economia, di rafforzare le banche per non registrare perdite patrimoniali dai NPL, aiuti nuovi acquirenti retail a soddisfare il loro desiderio di proprietà privata. Il tutto nella certezza dei diritti che ogni soggetto matura in relazione ai propri interessi fondati su aspettative legittime e in tempi prestabiliti. È interesse delle banche e degli altri intermediari finanziari rientrare del capitale precedentemente prestato anche a costo di finanziare un nuovo acquirente: l'incasso di commissioni ed interessi sono e restano il core business di un istituto di credito. La vendita dell'immobile ipotecato e sottoposto a procedura esecutiva potrebbe diventare una nuova opportunità per fare business se lo si rifinanziasse al 100% con una bassa rata per un lungo periodo ad acquirenti solvibili. Allo studio si potrebbero ipotizzare delle soluzioni premianti a chi sia disposto a dimostrare annualmente la propria capacità di reddito e non solo al momento dell'erogazione del mutuo. Se l'istituto di credito, inoltre, volesse avere maggiori certezze, invece che la compravendita,

### Il Sole 24 ORE presenta PlusPlus24 Diritto

**Giurisprudenza in tema di convivenza "more uxorio" ed arricchimento senza giusta causa**

**La donazione del bene non ancora diviso tra i coeredi è nulla se l'altruità non è dichiarata nell'atto**

**"Working" può essere "smart" anche con il contributo della nuova disciplina in tema di controlli di cui art. 4 dello statuto dei lavoratori**

### Codici e Formule

Costituzione  
Disposizioni sulla Legge in generale  
Codice Civile  
Codice Penale  
Codice di Procedura civile  
Codice di Procedura penale  
Codice della Strada

#### Formulario civile

Dal Formulario di Lex24 una selezione delle formule civili personalizzabili per il professionista legale.

#### Formulario penale

Dal Formulario di Lex24 una selezione delle formule penali personalizzabili per il professionista legale.

potrebbe optare per soluzioni più tutelanti, come l'affitto con riscatto – pratica utilizzata per la dismissione patrimoniali di molti enti pubblici – o il leasing immobiliare. È una stima dell'ISTAT che sui conti correnti italiani giacciono oltre 1.000 miliardi di euro non impiegati: i soldi privati in Italia ci sono, serve però creare una nuova fiducia seppur con nuovi vincoli. Per non dimenticare una questione che è all'ordine del giorno, il Fondo di garanzia gestito dalla CONSAP ha consentito al credito bancario di arrivare anche al 100% del valore della compravendita e non solo all'80% così come avviene nel tradizionale mutuo fondiario. Il finanziamento al 100% dell'acquisto della prima casa consente di superare l'annoso problema dell'anticipo e delle perizie sovrastimate. Anche se oggi i valori dell'OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate sono spesso al di sopra del reale prezzo di mercato. Rispetto a tutto ciò, i notai possono continuare a garantire la certezza dei diritti alla velocità del mercato, in ragione del fatto che il Notariato è sempre più all'avanguardia nelle nuove tecnologie fino all'utilizzo della blockchain. Ai notai, infatti, risulterebbe facile poter pubblicare gli immobili esecutati in una nuova fase di "pre-asta" da disciplinare. Ad esempio, nel sito della Rete Unitaria del Notariato già sono presenti le dismissioni immobiliari di enti pubblici e le aste giudiziarie: forse non sarebbe così difficile sperimentare di aggiungere in modo trasparente una sezione dedicata agli immobili esecutati di una nuova fase di "pre-asta" concordata con gli istituti di credito. Le banche avrebbero così una doppia opportunità: rientrare al 100% del proprio vecchio credito e fare business erogandone del nuovo a soggetti che siano bancabili ed interessati ad avere un finanziamento al 100% per un lungo periodo. L'alternativa è tristemente già nota: subire ribassi del 25% ad ogni fase di asta giudiziaria. È ormai frequente che almeno due aste vadano deserte e le perdite cumulate giungano fino al 40-50% del valore iniziale, dato che a livello patrimoniale risulta sempre meno sopportabile per i parametri di Basilea 3. Se si volesse ulteriormente velocizzare il processo, una qualificata selezione di agenti immobiliari accreditati potrebbe agevolare le vendite nella nuova fase di "pre-asta". Il passaggio degli immobili esecutati nei tribunali, invece, resterebbe la soluzione residuale, come è giusto che avvenga nei casi patologici del diritto. I tempi della giustizia, infatti, non sono allineati in Italia con i tempi del mercato: Mario Draghi dichiarò che «i costi associati alla lentezza della giustizia in Italia rappresentano oltre l'1% del PIL» (pari a 22 miliardi di euro, e più precisamente l'1,3% del PIL). Inoltre, un recente rapporto del Fondo Monetario Internazionale evidenzia che le inefficienze del sistema giudiziario italiano sono alla base della scarsa attrattività di cui gode il Paese nei confronti delle imprese estere. Di certo non si può dare una colpa ai magistrati se dal 2008 la decennale crisi economica ha profondamente lacerato il tessuto economico dell'Italia.

### 90.170 mutui prima casa garantiti dalla CONSAP: a rischio il rifinanziamento nel 2019

Nel disegno della Legge di Bilancio 2019 all'esame delle Camere non risulta rifinanziato il Fondo di garanzia per i mutui fino a 250 mila euro gestito dalla Concessionaria Servizi Assicurativi Pubblici S.P.A. (CONSAP). Raramente l'utilità di un fondo pubblico a supporto delle famiglie italiane è stata così tangibile: dal 2015 al 2018 ha garantito oltre 90.170 mutui per un controvalore che supera i 10 miliardi di euro. E le richieste di garanzie per l'accensione di prestiti ipotecari per l'acquisto o la ristrutturazione della prima abitazione sono aumentate progressivamente in modo esponenziale, a testimonianza che la scelta politica è stata lungimirante. Per comprendere la genesi del Fondo serve ricordare che il Parlamento aveva istituito presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze il Fondo di garanzia per la prima casa (art. 1 comma 48 lett. c, Legge 27 dicembre 2013, n. 147) che è stato assegnato in gestione alla CONSAP tramite il Decreto Interministeriale del 31 luglio 2014 (G.U.R.I. n. 226 del 29 settembre 2014) contenente le disposizioni attuative della norma. Il Fondo di 200 milioni di euro l'anno è servito sempre più e sempre meglio a garantire i mutui per l'importo massimo di 250 mila euro per l'acquisto ovvero per l'acquisto e per interventi di ristrutturazione e accrescimento dell'efficienza energetica di unità immobiliari site sul territorio nazionale da adibire ad abitazione principale del mutuatario. La norma stabilisce che gli immobili prima casa finanziabili e garantibili non devono rientrare nelle categorie catastali A1 (abitazioni signorili), A8 (ville) e A9 (castelli, palazzi) e non devono avere le caratteristiche di lusso (cfr. decreto del Ministero dei lavori pubblici in data 2 agosto 1969). L'utilità del Fondo per i mutuatari è stata che le banche e gli altri intermediari finanziari aderenti alla convenzione siglata dall'ABI con il MEF si erano impegnati a non pretendere garanzie aggiuntive di tipo non assicurativo oltre all'ipoteca sull'immobile e alla garanzia fornita dallo Stato italiano. È un dato socialmente significativo che il 58% delle garanzie rilasciate siano state ottenute da giovani di età compresa tra i 20 e i 35 anni, che diversamente avrebbero con quasi certezza incontrato delle difficoltà

## Approfondimenti di LEX24

Convenzione di negoziazione assistita - Il formulario di Lex24

PROCEDURA DI NEGOZIAZIONE ASSISTITA - Il formulario di Lex24

Processo civile telematico - Protocolli, deposito telematico e giurisprudenza

ACCERTAMENTO TECNICO PREVENTIVO - Gli aggiornamenti di Lex24

Sentenza ius superveniens, la giurisprudenza di Lex24

DEPOSITO TELEMATICO, gli aggiornamenti disponibili in Lex24

Indennizzo per epatite post-trasfusionale: termine triennale decadenziale o decennale prescrizione?

ACQUISTO PER USUCAPIONE - La giurisprudenza di Lex24

I DOSSIER DI LEX24 - Anatocismo e profili bancari

## Strumenti e servizi

Calcolo danno biologico

Richiesta sentenze integrali

Gazzetta Ufficiale

Software (studio24)

Servizi Camerali

Punti accesso a Polisweb

Mobile

Link utili

## Vetrina

Libri Periodici



€ 20,90

Iva Inc.

**Esame avvocato 2018 - Prova scritta "CIVILE + PENALE"**

L'e-book dedicato agli esami di abilitazione forense 2018. ...



**Esame a - La prov Diritto Ci**

L'e-book d all'esame forense 2018. ...

nell'accesso al credito bancario. Il Fondo garanzia prima casa CONSAP è stato modellato principalmente per: le giovani coppie (dove almeno uno dei due componenti non abbia superato i 35 anni); single con figli minori; giovani di età inferiore ai 35 anni precari; conduttori di case popolari. In special modo, il cosiddetto mutuo CONSAP stabilisce un tasso calmierato e, soprattutto, arriva a coprire il 50% della quota capitale, consentendo spesso di ottenere mutui al 100% del valore dell'immobile. Ciò ha consentito decine di migliaia di compravendite senza la difficoltà di dover reperire l'acconto per l'acquisto della prima casa. Se i primi passi del Fondo sono stati lenti, la sua crescente notorietà ha fatto sì che negli ultimi tempi il numero medio di richieste superasse le 300 pratiche al giorno. Non per ultimo il Fondo di garanzia pubblico è pressoché integro se si considera che rispetto alle 90.170 pratiche approvate la garanzia statale è stata escussa solamente in 14 casi (pari allo 0,015%). Ad oggi i tecnici stimano che con circa 150 milioni di euro si soddisferebbe per altri dodici mesi il fabbisogno di richieste al Fondo, che si è rivelato un valido ed economico supporto per il mercato immobiliare residenziale e per il mercato dei mutui ipotecari.

### ISTAT: in crescita le transazioni immobiliari nel II trimestre 2018

Le transazioni immobiliari rogitate nel secondo semestre 2018 sono state 209.243, con un incremento dell'1,6% rispetto al primo trimestre 2018 e con un aumento del 4,7% rispetto allo stesso periodo del 2017. Va precisato, tuttavia, che la tendenza al recupero del mercato immobiliare sconta a tutt'oggi un gap del 4% rispetto ai valori medi del 2010, ma i prezzi restano nettamente inferiori rispetto all'apice di mercato nel 2007.

CLICCA PER CONDIVIDERE



©RIPRODUZIONE RISERVATA

### Permalink

<http://www.diritto24.ilsole24ore.com/art/dirittoCivile/2018-12-03/264000-esecuzioni-immobiliari-quando-procedura-efficiente>

#### MATERIE

[Diritto Civile](#)  
[Diritto del Lavoro](#)  
[Diritto Amministrativo](#)  
[Diritto Penale](#)  
[Diritto Comunitario e Internazionale](#)  
[News dagli Studi](#)  
[Mercati e Impresa](#)  
[Professione Legale](#)

#### RUBRICHE

[News](#)  
[Sentenza Del Giorno](#)  
[Focus Di Guida Al Diritto](#)  
[L'Avvocato del Giorno](#)  
[News Dagli Studi/Ordini](#)  
[Codici](#)  
[Formule](#)

#### PRODOTTI

[Quotidiano del Diritto](#)  
[Guida al Diritto](#)  
[Lex24](#)

#### CONTATTI

[Contatta un agente](#)  
[Trova una Libreria](#)  
[Servizio Clienti](#)  
[Servizio clienti periodici](#)  
[Redazione Diritto24](#)  
[Redazione Guida al Diritto](#)  
[Redazione Lex24](#)  
[Redazione Ventiquattrore](#)  
[Avvocato](#)  
[Redazione Sistema Società](#)

#### STRUMENTI E SERVIZI

[Calcolo del danno biologico](#)  
[Richiesta Sentenze Integrali](#)  
[Link utili](#)  
[Sito Mobile](#)  
[Newsletter di Diritto24 - Archivio](#)

Gerenza - Bilancio consolidato 2017 Gruppo 24 Ore - Bilancio d'esercizio 2017 Gruppo 24 Ore - Fai di questa pagina la tua homepage

P.I. 00777910159 - [Dati societari](#) - © Copyright Il Sole 24 Ore - Tutti i diritti riservati [Privacy Policy](#)

Per la tua pubblicità sul sito: [Websystem](#)