

il Quotidiano Immobiliare

EDITORIALE

16/01/2019

di Pietro Locatelli

Esecuzioni immobiliari sempre troppo lente



L'Associazione TSEI (Tavolo di Studio delle Esecuzioni Italiane), che rappresenta oltre 125 soci fra i principali player e professionisti attivi di settore in Italia, ha recentemente tenuto a Roma un interessante convegno dal titolo "Real estate e procedure esecutive, storia di valori dispersi: servono riforme oppure coraggio?" Secondo lo "Studio dei tempi dei Tribunali italiani", che si basa sull'analisi dei dati presenti sul Portale Servizi Telematici (PST) del Ministero della Giustizia, è emerso che su 140 Tribunali italiani primeggia virtuosamente Trieste con una durata media delle sue esecuzioni di soli 1,62 anni, seguita da Napoli nord con 1,69, per poi passare, sempre a seguire nella classifica, con altre realtà ben oltre i due anni di durata. Altro dato confortante è che mediamente i tempi vanno contenendo la durata e che quella media delle sole esecuzioni immobiliari è sensibilmente inferiore a quella nazionale dell'intera procedura.

Dette esecuzioni sono passate dai 5,11 anni del 2016 a 5 netti nel 2017 e, sempre nel 2017, si sono concluse oltre 64.000 esecuzioni immobiliari, perché va anche sottolineato che per la prima volta i fascicoli definiti hanno superato le 4.000 unità rispetto a quelli iscritti nello stesso periodo, come risulta dal comunicato stampa sempre del TSEI. Questo ultimo dato merita attenzione perché fa emergere, con soddisfazione, che lo sforzo a migliorare è continuo, andando anche a incidere su ogni singola fase del processo. Non è però sufficiente: la media italiana delle esecuzioni, se pur ridotta a cinque anni netti, è sempre una anomalia grave perché pesa sulle oltre 580.000 imprese del Paese che agiscono per ottenere il dovuto recupero del credito che finisce per essere quasi mai totale e, a volte, neppure parziale. Il comunicato stampa del TSEI precisa anche che i costi, per la lentezza della giustizia italiana, sono a carico di dette imprese nell'ordine del miliardo l'anno e i costi collaterali associati pesano più dell'1,3% del PIL italiano. È del tutto evidente quanto risulti importante cercare di recuperare il gap per far sì che i tempi di durata delle esecuzioni nel nostro Paese si avvicinino a quelli della media europea. Certamente la legge n. 83/2015 ha dato un positivo contributo alla riduzione di questi tempi ma, forse, non può essere considerato sufficiente. Va anche rilevato un altro elemento, questo da considerare certamente positivo ed emerso dall'analisi condotta su Tribunali campione, ove si evidenzia che oltre il 75% di questi ha introdotto la vendita telematica e già il 65% dei tribunali campione impone che si proceda sempre con detta modalità.

La volontà di migliorare l'efficienza e i tempi delle esecuzioni non solo è dettata dalla necessità di contenere i costi, come è già stato riportato, ma dal fatto che vi sono altri aspetti collaterali aggiuntivi che vengono considerati ulteriormente fortemente negativi. Sono aspetti che incidono particolarmente in certe aree della nostra penisola dove sarebbe oltre modo necessario e utile cercare di impegnarsi a contenerli, al fine di consentire il miglior sviluppo economico-sociale del territorio, anche per creare posti di lavoro specie per i giovani. Spiace fare esempi, ma diviene necessario. È del tutto evidente che, a solo titolo di esempio, a Locri mediamente ci vogliono 16,7 anni per addivenire all'esecuzione, Castrovillari 10,8, Fermo 10,4, Cosenza e Caltagirone 10,2 (sempre dati riportati nel già citato rapporto). Difficilmente enti finanziatori saranno invogliati a concedere credito in queste aree, avendo toccato con mano che, in presenza di contenziosi, le perdite che si vanno accumulando in troppe posizioni a causa dei lunghi anni di durata delle azioni esecutive e con l'aggiunta di troppo alti costi di gestione conseguenti al lungo periodo, spesso nel tentativo di recuperare il credito, sono una costante. Come conseguenza, anche l'imprenditoria del territorio subirà una stretta creditizia dettata dalla necessaria prudenza nell'erogare credito a seguito del rischio sottostante dovuto a detta inaccettabile realtà. Non ultimo, in caso di reale possibile eccezionale concessione di credito in queste aree, il costo del denaro sarà, come sempre, ovviamente direttamente proporzionale al rischio sottostante. Non è tutto: in questo contesto anche l'imprenditore locale, che ha la necessità di avviare una procedura immobiliare per il recupero del proprio credito, trova le stesse difficoltà delle banche o di altri enti finanziatori e spesso, per i ritardi nelle

esecuzioni, si trova in carenza di liquidità e/o, anche per mancati incassi dalle stesse, con posizioni da mandare a perdita, sempre a seguito dei notevoli ritardi nell'esecuzione. È del tutto evidente che questo finisce per provocare immobilismo imprenditoriale per l'impossibilità di sviluppare le attività e, a volte, anche solo per tenere in vita le esistenti. Non ultimo, viene meno anche la spinta delle nuove generazioni a intraprendere in loco iniziative per i disagi aggiuntivi, a causa di questi ritardi, con ulteriore maggiore rischio imprenditoriale rispetto alla concorrenza di altre aree. Ancora e purtroppo, in questi contesti si crea un circolo vizioso con il risultato di veder ovviamente proliferare una povertà diffusa con degrado sociale non facilmente recuperabile nel breve e medio periodo. Vi è chi afferma che con l'allungamento dei tempi delle esecuzioni a volte si concede ossigeno a qualche debitore che, concedendo più tempo, può risultare utile per superare la crisi finanziaria prima di giungere a subire l'esecuzione. Questo può essere anche vero, ma se i tempi risultano nella media eccessivamente lunghi, la scusante non regge perché appare evidente il maggior male per l'intera economia del territorio, come ho cercato di dimostrare.

Per concludere, è del tutto facile criticare le banche e le altre agenzie finanziarie che non sono di alcun aiuto all'imprenditoria locale di queste aree specie, in particolare, quando ci si rivolge alle stesse per avviare investimenti che potrebbero anche contribuire a migliorare l'economia del territorio. Ricordo che detti investimenti, per la loro natura, meritano necessariamente un credito a medio e lungo termine, anche per ovvi equilibri patrimoniali di bilancio, e questo tipo di credito prevede quasi sempre la garanzia reale che, in caso di contenzioso, cade necessariamente, nei più dei casi, in un'azione di recupero da avviare con l'esecuzione immobiliare. Se detta azione di recupero non risulterà efficace per una generalizzata eccessiva dilatazione dei tempi, il credito, in futuro, difficilmente verrà concesso in quell'area geografica. Ecco perché le esecuzioni immobiliari non devono assolutamente essere troppo dilatate nei tempi.