

I **q**uaderni dell'Associazione TSEI

Approfondimenti monografici sul tema delle esecuzioni immobiliari

# ESECUZIONI IMMOBILIARI: IL 2019 AI RAGGI X

A cura di:

*Giovanni Colmayer*

Calano i pignoramenti, aumenta la produttività dei tribunali.

Bene le procedure post-riforma ma il problema è il forte arretrato al Sud.

Con la supervisione del Comitato Scientifico dell'Associazione  
TSEI  
e del Consiglio Direttivo

MAGGIO 2020

Sull'Associazione T.S.E.I.

Il gruppo di lavoro, nato spontaneamente dalla passione e dall'entusiasmo dei soci fondatori e in seguito organizzato in forma associativa, raccoglie alcune singole e riconosciute professionalità nel settore delle procedure esecutive immobiliari, di provenienza eterogenea e spesso tra sé complementari, che coprono quindi i vari aspetti del mondo delle vendite giudiziarie, sia dal lato più giuridico-legale che da quello più commerciale e di mercato, sia dal lato statistico che da quello creditizio o valutativo-immobiliare.

L'Osservatorio si pone come obiettivo quello di raccogliere spunti, dati e riflessioni che possano essere elaborate e diffuse con lo scopo di contribuire, in tempi rapidi, ad una maggiore efficienza del settore delle espropriazioni immobiliari, potendo così portare benefici sia ai creditori sia ai debitori, che potrebbero sperare di massimizzare il ricavato dalle aste così da garantirsi almeno di ripagare la propria obbligazione debitoria.



**Associazione T.S.E.I. – Tavolo di Studio sulle Esecuzioni Italiane [T6]**

*Associazione culturale senza finalità di lucro ai sensi dell'art. 36 e segg. c.c.*

Via Melchiorre Gioia, 82 | 20125 Milano (MI) | CF: 97855340580 | P.IVA: 09941320963

[www.osservatoriot6.it](http://www.osservatoriot6.it) | [segreteria@osservatoriot6.it](mailto:segreteria@osservatoriot6.it) | [istituzionale@pec.osservatoriot6.com](mailto:istituzionale@pec.osservatoriot6.com)

## **SOMMARIO**

- **Introduzione ..... 1**
- **La situazione dei procedimenti iscritti.....3**
- **La produttività aumentata ..... 7**
- **Le procedure pendenti e la loro stratificazione ..... 9**
- **Il rapporto diretto fra i procedimenti iscritti e quelli definiti..... 11**
- **Conclusioni ..... 13**

## ➤ INTRODUZIONE

L'avvento della pandemia causata dal Covid 19 ha determinato uno shock per il sistema giudiziario sulle cui conseguenze non è possibile indulgere a pensieri ottimistici.

Nel corso delle settimane si sono succeduti provvedimenti di blocco degli esperimenti d'asta già programmati, sospensioni delle udienze, e contestualmente abbiamo registrato provvedimenti di rinvio della ripresa delle normali attività con le scadenze più diverse da un Tribunale all'altro.

La prima causa di questa differenziazione è dovuta al provvedimento del Ministero della Giustizia che ha rinviato ogni decisione organizzativa ai singoli Uffici Giudiziari, senza suggerire alcun coordinamento preventivo fra essi.

Complessivamente, nel periodo di blocco, dal 9 marzo 2020 all'11 maggio 2020, sono state rinviate 30.815 mila esperimenti di vendita per un controvalore di 3.169.193.166 di miliardi euro (valori di asta – prezzo minimo).

Il danno sistemico per il mondo dei creditori, per i gestori del credito non performing, quello che ricorre alle esecuzioni forzate e quindi al sistema giustizia per esitare le proprie garanzie, è altissimo. Altrettanto dicasi per la vastissima platea di professionisti che si dedica alle esecuzioni immobiliari, esperti stimatori, custodi, avvocati, notai e società di gestione della pubblicità giudiziaria.

A questa situazione si aggiunge l'emanazione del decreto che introduce, con l'articolo 54 ter, il blocco di ogni procedura esecutiva per il pignoramento immobiliare per sei mesi, quindi fino al 31 ottobre del 2020.

Questi provvedimenti contingenti e, in qualche modo giustificati da un evento di portata mondiale, sono stati, però, preceduti da una serie di interventi legislativi che hanno riguardato in maniera specifica il settore delle esecuzioni immobiliari con l'effetto di interromperne il ciclo virtuoso che era stato intrapreso.

Le semplificazioni introdotte con le riforme del 2015 ed il successivo intervento del CSM del novembre 2017, con l'emanazione della circolare sulle buone prassi, avevano consentito una importante accelerazione dei tempi delle procedure esecutive che, come testimoniato dagli studi del nostro Osservatorio e da Banca d'Italia<sup>1</sup>, stavano realizzando

---

<sup>1</sup> \*Quaderni di Economia e Finanza Luglio 2018 Giacomelli, Orlando, Rodano – in collaborazione con TSEI

una significativa riduzione dei tempi di conclusione delle procedure e di smaltimento dell'arretrato pendente.

Poi sono arrivati i provvedimenti del febbraio 2019 ed il successivo del febbraio 2020 che, modificando l'articolo 560 del cpc ed eliminando la possibilità di emissione dell'ordine di liberazione dell'immobile, creeranno, nel momento di effettiva applicazione, per le vendite esecutive immobiliari un definitivo allontanamento dal mercato libero che tanti magistrati, da anni, avevano auspicato che si raggiungesse.

Quindi ci troviamo ad analizzare tre scenari ben diversi fra loro: il primo, assolutamente transitorio, legato alla risposta disorganica che è stata data all'emergenza pandemica; il secondo, decisamente più strutturale, che riguarda il progressivo miglioramento della gestione delle procedure esecutive, il terzo, più preoccupante che sommando gli effetti delle modifiche alle norme e l'emergenza causata dalla pandemia, rischia di far tornare indietro il sistema di oltre un quinquennio.

Rispetto alla situazione emergenziale c'è poco da dire: ogni tribunale ha deciso in piena autonomia, è mancato qualsiasi tipo di coordinamento e ci siamo trovati ad interpretare provvedimenti all'apparenza "coraggiosi" ed altri di tipo eccessivamente conservativo. Sperando che la pandemia non si ripresenti, la lezione che resta è quella, solita, di una giustizia che vuole a tutti i costi essere "diversa" mentre la platea che si avvicina ai Tribunali chiede da sempre maggiore uniformità.

Alcuni autorevoli esponenti del ceto creditorio hanno recentemente dichiarato che il futuro della gestione dei crediti non performing dovrebbe essere lontano dai Tribunali. Legittima posizione, se limitata all'analisi della situazione emergenziale ma, di difficile applicazione se rapportata alla difficoltà di una gestione stragiudiziale che mancherebbe della leva legata all'espropriazione forzata.

Per questo motivo ci è parso necessario indagare la situazione delle esecuzioni immobiliari al 31 dicembre 2019 al fine di far emergere i valori di una procedura che, pur con alcune ombre, principalmente relative ai Tribunali del sud Italia, si avvia a performance di tipo europeo per la durata e per l'efficacia.

Nel corso dello studio saranno quindi approfonditi i numeri relativi all'andamento del fenomeno.

---

## ➤ **La situazione dei procedimenti iscritti**

### Prosegue il calo dei pignoramenti immobiliari

Le procedure esecutive immobiliari iscritte nei 140 tribunali italiani durante il 2019 sono state 43.434 con un calo di 6.754 pratiche rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Con un calo complessivo del 13,46% si è anche abbandonata la soglia psicologica dei 50.000 procedimenti annui, scendendo di oltre 15.000 procedure dal dato del 2016 che era stato il picco delle iscrizioni.

A livello regionale il primo posto per il calo degli iscritti spetta al Molise che registra una diminuzione del 23,55% sul 2018.

La seconda regione per diminuzione di pignoramenti immobiliari è il Trentino-Alto Adige che perde il 22,40%, seguito dal Veneto con il 21,45%, dalla Lombardia con il 19,49% e dalla Sicilia con il 18,46%.

La diminuzione è registrata in tutte le regioni italiane, con la punta massima del Molise e quella minima delle Marche dove le esecuzioni immobiliari diminuiscono soltanto dello 0,31%.

Per quanto riguarda i singoli Tribunali la riduzione più importante avviene a Castrovillari con un importante -41,86%, segue Rovigo con il 37,98%, Isernia con il 33,82 % e poi Biella con il 33,11% e Mantova con il 32,87.

I tribunali che chiudono l'anno incrementando il numero delle procedure iscritte sono soltanto 17 fra cui spiccano Lucca con il 19,13%, Arezzo con il 18,98% e Lanusei con il 16,67%.

La situazione sui Tribunali classificati dal Ministero della Giustizia come "molto grandi"<sup>2</sup> si presenta in linea con i dati regionali, ma assume particolare interesse proprio per i volumi che su questi fori si sviluppano.

Ebbene, Monza è il Tribunale italiano dove il calo dei procedimenti è più significativo, con una diminuzione del 27,30% per 368 procedure in meno.

---

<sup>2</sup> sono i primi dodici tribunali per bacino di utenza (di fatto sono quelli che servono più di 900.000 abitanti)

Segue Milano con il 21,90% e 516 procedure, Bergamo al 21,75% e 221 procedimenti, poi Catania con il 13,97% e 163 procedure; Roma segnala una modesta diminuzione del 3,15% e Firenze chiude, invece, con un incremento del 2,35% e 14 procedure in aumento.

#### Minor calo

TRIBUNALE	DIFFERENZA ISCRITTI
LUCCA	57
AREZZO	52
SALERNO	35
MACERATA	26
SIENA	24

#### Maggior calo

TRIBUNALE	DIFFERENZA ISCRITTI
MILANO	-516
MONZA	-368
BERGAMO	-221
PAVIA	-203
BRESCIA	-171

#### Minor calo

TRIBUNALE	DIFFERENZA %
LUCCA	19,13
AREZZO	18,98
LANUSEI	16,67
MACERATA	11,98
PAOLA	11,93

#### Maggior calo

TRIBUNALE	DIFFERENZA %
CASTROVILLARI	-41,86
ROVIGO	-37,98
ISERNIA	-33,82
BIELLA	-33,11
MANTOVA	-32,87

TRIBUNALE	ISCRITTI 2018	ISCRITTI 2019	DIFFERENZA ISCRITTI	DIFFERENZA %
ANCONA	361	319	-42	-11,63
ASCOLI	156	168	12	7,69
FERMO	195	201	6	3,08
MACERATA	217	243	26	11,98
PESARO	251	238	-13	-5,18
URBINO	113	120	7	6,19
<b>DISTRETTO TOTALE</b>	<b>1293</b>	<b>1289</b>	<b>-4</b>	<b>-0,31</b>
CAMPOBASSO	75	66	-9	-12,00
ISERNIA	68	45	-23	-33,82
LARINO	99	74	-25	-25,25
<b>DISTRETTO TOTALE</b>	<b>242</b>	<b>185</b>	<b>-57</b>	<b>-23,55</b>
ALESSANDRIA	406	355	-51	-12,56
ASTI	254	248	-6	-2,36
BIELLA	148	99	-49	-33,11
CUNEO	247	202	-45	-18,22
IVREA	379	345	-34	-8,97
NOVARA	282	231	-51	-18,09
TORINO	1454	1290	-164	-11,28
VERBANIA	123	113	-10	-8,13
VERCELLI	234	171	-63	-26,92
AOSTA	110	88	-22	-20,00
<b>DISTRETTO TOTALE</b>	<b>3637</b>	<b>3142</b>	<b>-495</b>	<b>-13,61</b>
BARI	827	774	-53	-6,41
FOGGIA	579	482	-97	-16,75
TRANI	375	394	19	5,07
<b>DISTRETTO TOTALE</b>	<b>1781</b>	<b>1650</b>	<b>-131</b>	<b>-7,36</b>
BRINDISI	278	238	-40	-14,39
LECCE	644	540	-104	-16,15
TARANTO	533	478	-55	-10,32
<b>DISTRETTO TOTALE</b>	<b>1455</b>	<b>1256</b>	<b>-199</b>	<b>-13,68</b>
CAGLIARI	479	382	-97	-20,25
LANUSEI	24	28	4	16,67
NUORO	92	77	-15	-16,30
ORISTANO	94	81	-13	-13,83
SASSARI	223	184	-39	-17,49
TEMPIO PAUSANIA	264	222	-42	-15,91
<b>DISTRETTO TOTALE</b>	<b>1176</b>	<b>974</b>	<b>-202</b>	<b>-17,18</b>

TRIBUNALE	ISCRITTI 2018	ISCRITTI 2019	DIFFERENZA ISCRITTI	DIFFERENZA %
AVEZZANO	162	136	-26	-16,05
CHIETI	163	123	-40	-24,54
LANCIANO	99	78	-21	-21,21
L'AQUILA	90	90	0	0,00
PESCARA	352	292	-60	-17,05
SULMONA	75	60	-15	-20,00
TERAMO	310	250	-60	-19,35
VASTO	81	85	4	4,94
<b>DISTRETTO TOTALE</b>	<b>1332</b>	<b>1114</b>	<b>-218</b>	<b>-16,37</b>
LAGONEGRO	108	90	-18	-16,67
MATERA	139	111	-28	-20,14
POTENZA	120	101	-19	-15,83
<b>DISTRETTO TOTALE</b>	<b>367</b>	<b>302</b>	<b>-65</b>	<b>-17,71</b>
CASTROVILLARI	215	125	-90	-41,86
CATANZARO	158	130	-28	-17,72
COSENZA	257	176	-81	-31,52
CROTONE	100	97	-3	-3,00
LAMEZIA TERME	72	65	-7	-9,72
PAOLA	109	122	13	11,93
VIBO VALENTIA	81	62	-19	-23,46
<b>DISTRETTO TOTALE</b>	<b>992</b>	<b>777</b>	<b>-215</b>	<b>-21,67</b>
LOCRI	56	51	-5	-8,93
PALMI	90	75	-15	-16,67
REGGIO CALABRIA	111	110	-1	-0,90
<b>DISTRETTO TOTALE</b>	<b>257</b>	<b>236</b>	<b>-21</b>	<b>-8,17</b>
AVELLINO	187	162	-25	-13,37
BENEVENTO	261	214	-47	-18,01
NAPOLI	898	883	-15	-1,67
NAPOLI NORD	680	636	-44	-6,47
NOLA	339	334	-5	-1,47
SMCV	439	391	-48	-10,93
TORRE ANNUNZIATA	304	220	-84	-27,63
<b>DISTRETTO TOTALE</b>	<b>3108</b>	<b>2840</b>	<b>-268</b>	<b>-8,62</b>
NOCERA INFERIORE	274	266	-8	-2,92
SALERNO	375	410	35	9,33
VALLO DELLA LUCANIA	99	97	-2	-2,02
<b>DISTRETTO TOTALE</b>	<b>748</b>	<b>773</b>	<b>25</b>	<b>3,34</b>

TRIBUNALE	ISCRITTI 2018	ISCRITTI 2019	DIFFERENZA A ISCRITTI	DIFFERENZA %
BOLOGNA	527	495	-32	-6,07
FERRARA	309	308	-1	-0,32
FORLI	288	232	-56	-19,44
MODENA	575	478	-97	-16,87
PARMA	286	277	-9	-3,15
PIACENZA	219	190	-29	-13,24
RAVENNA	295	261	-34	-11,53
REGGIO EMILIA	500	393	-107	-21,40
RIMINI	275	238	-37	-13,45
<b>DISTRETTO TOTALE</b>	<b>3274</b>	<b>2872</b>	<b>-402</b>	<b>-12,28</b>
GORIZIA	133	119	-14	-10,53
PORDENONE	285	245	-40	-14,04
TRIESTE	192	156	-36	-18,75
UDINE	369	359	-10	-2,71
<b>DISTRETTO TOTALE</b>	<b>979</b>	<b>879</b>	<b>-100</b>	<b>-10,21</b>
CASSINO	248	192	-56	-22,58
CIVITA VECCHIA	350	297	-53	-15,14
FROSINONE	297	240	-57	-19,19
LATINA	474	408	-66	-13,92
RIETI	221	174	-47	-21,27
ROMA	1970	1908	-62	-3,15
TIVOLI	564	503	-61	-10,82
VELLETRI	683	583	-100	-14,64
VITERBO	307	294	-13	-4,23
<b>DISTRETTO TOTALE</b>	<b>5114</b>	<b>4599</b>	<b>-515</b>	<b>-10,07</b>
GENOVA	872	721	-151	-17,32
IMPERIA	214	159	-55	-25,70
LA SPEZIA	137	127	-10	-7,30
SAVONA	358	262	-96	-26,82
MASSA	181	169	-12	-6,63
<b>DISTRETTO TOTALE</b>	<b>1581</b>	<b>1438</b>	<b>-143</b>	<b>-9,04</b>
BUSTO A.	629	546	-83	-13,20
COMO	485	438	-47	-9,69
LECCO	241	252	11	4,56
LODI	428	360	-68	-15,89
MILANO	2356	1840	-516	-21,90
MONZA	1348	980	-368	-27,30
PAVIA	828	625	-203	-24,52
SONDRIO	161	155	-6	-3,73
VARESE	354	317	-37	-10,45
<b>DISTRETTO TOTALE</b>	<b>6830</b>	<b>5513</b>	<b>-1317</b>	<b>-19,28</b>
BERGAMO	1016	795	-221	-21,75
BRESCIA	1080	909	-171	-15,83
CREMONA	286	266	-20	-6,99
MANTOVA	429	288	-141	-32,87
<b>DISTRETTO TOTALE</b>	<b>2811</b>	<b>2258</b>	<b>-553</b>	<b>-19,67</b>

TRIBUNALE	ISCRITTI 2018	ISCRITTI 2019	DIFFERENZA A ISCRITTI	DIFFERENZA %
CALTANISSETTA	86	61	-25	-29,07
ENNA	79	74	-5	-6,33
GELA	74	76	2	2,70
<b>DISTRETTO TOTALE</b>	<b>239</b>	<b>211</b>	<b>-28</b>	<b>-11,72</b>
CATANIA	1167	1004	-163	-13,97
RAGUSA	433	414	-19	-4,39
SIRACUSA	453	327	-126	-27,81
CALTAGIRONE	148	114	-34	-22,97
<b>DISTRETTO TOTALE</b>	<b>2201</b>	<b>1859</b>	<b>-342</b>	<b>-15,54</b>
MESSINA	350	257	-93	-26,57
PATTI	132	109	-23	-17,42
BARCELLONA P.G.	116	108	-8	-6,90
<b>DISTRETTO TOTALE</b>	<b>598</b>	<b>474</b>	<b>-124</b>	<b>-20,74</b>
MARSALA	219	172	-47	-21,46
PALERMO	743	572	-171	-23,01
SCIACCA	76	71	-5	-6,58
TERMINI IMERESE	262	200	-62	-23,66
TRAPANI	198	157	-41	-20,71
AGRIGENTO	268	201	-67	-25,00
<b>DISTRETTO TOTALE</b>	<b>1766</b>	<b>1373</b>	<b>-393</b>	<b>-22,25</b>
AREZZO	274	326	52	18,98
FIRENZE	596	610	14	2,35
GROSSETO	217	217	0	0,00
LIVORNO	311	320	9	2,89
LUCCA	298	355	57	19,13
PISA	281	292	11	3,91
PISTOIA	317	304	-13	-4,10
PRATO	181	171	-10	-5,52
SIENA	249	273	24	9,64
<b>DISTRETTO TOTALE</b>	<b>2724</b>	<b>2868</b>	<b>144</b>	<b>5,29</b>
BOLZANO	226	183	-43	-19,03
ROVERETO	79	54	-25	-31,65
TRENTO	244	189	-55	-22,54
<b>DISTRETTO TOTALE</b>	<b>549</b>	<b>426</b>	<b>-123</b>	<b>-22,40</b>
PERUGIA	383	344	-39	-10,18
SPOLETO	244	240	-4	-1,64
TERNI	222	172	-50	-22,52
<b>DISTRETTO TOTALE</b>	<b>849</b>	<b>756</b>	<b>-93</b>	<b>-10,95</b>
BELLUNO	146	114	-32	-21,92
PADOVA	659	492	-167	-25,34
ROVIGO	337	209	-128	-37,98
TREVISO	699	579	-120	-17,17
VENEZIA	555	464	-91	-16,40
VERONA	647	491	-156	-24,11
VICENZA	644	547	-97	-15,06
<b>DISTRETTO TOTALE</b>	<b>3687</b>	<b>2896</b>	<b>-791</b>	<b>-21,45</b>

## ➤ La produttività aumentata

Le procedure esecutive ancora aperte nei 140 tribunali italiani sono 204.406 e dimostrano una riduzione di 36.119 unità rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Questo dato mette in massima evidenza che la produttività dei Tribunali nell'anno 2019 è stata molto alta.

Anche il rapporto fra procedure iscritte e pendenti del 2019 ha chiuso in positivo: sono stati definiti 88.913 fascicoli rispetto ai nuovi fascicoli iscritti che sono stati 43.434, con un saldo attivo di 45.479 fascicoli (il 104% in più!!).

Questo rapporto misura la capacità produttiva dei Tribunali e conferma in maniera chiarissima che le nuove modalità di gestione delle operazioni di vendita, introdotte con la riforma del 2015, hanno impresso un'accelerazione alla gestione delle esecuzioni immobiliari.

Quali sono i tribunali dove si sono registrate le migliori performance? Qual è il clearance rate di ogni ufficio giudiziario?<sup>3</sup>

Con la sola eccezione dei Tribunali di Napoli Nord e Fermo (che chiudono l'anno con una leggera differenza negativa) tutti i tribunali italiani hanno definito, nel 2019, più procedimenti rispetto a quelli iscritti.

Si tratta di un dato molto importante che sottolinea un significativo aumento della produttività, incoraggia rispetto allo smaltimento delle pendenze arretrate e conferma una significativa inversione di tendenza.

---

<sup>3</sup> Il **clearance rate** è la misura utilizzata a livello europeo per monitorare, in ogni periodo di riferimento, la capacità dei sistemi giudiziari e dei singoli uffici, di smaltire i procedimenti sopravvenuti. Esso misura il rapporto tra procedimenti definiti e procedimenti sopravvenuti (CR = Definiti / Sopravvenuti). Il clearance rate è un indicatore della performance degli uffici laddove valori superiori all'unità (ovvero al 100%) indicano che sono stati definiti più procedimenti di quanti ne siano sopravvenuti con una conseguente riduzione dell'arretrato. Al contrario, valori al di sotto dell'unità (ovvero del 100%) indicano che il numero dei definiti è minore del numero dei procedimenti sopravvenuti e pertanto si verifica un aumento delle pendenze.

Sicuramente, oltre al merito dei singoli uffici, sta giocando un ruolo decisivo la nuova impostazione del processo esecutivo figlia delle riforme e degli interventi organizzativi sollecitati dal CSM.

Il tribunale italiano con il miglior clearance rate del 2019 è stato quello di Sciacca con una produttività del 710% avendo definito 503 pratiche rispetto alle 71 iscritte.

Seguono Macerata con il 517,02%, Sulmona con 428,57% e Verbania e Siena rispettivamente con il 364,53% e 364%.

Leggermente diversa ma, ugualmente positiva, la situazione per i tribunali “molto grandi” che, da soli rappresentano circa il 30% delle procedure esecutive avviate in Italia.

Al primo posto di questa immaginaria Premier League c’è il tribunale di Catania con una percentuale di definizione del 191,24% (e in seguito vedremo quanto questa performance sia necessaria), seguito dal tribunale di Roma con un importante 187,98%, poi Bari al 147,71%, Firenze e Napoli rispettivamente con il 146,63% e 106,51%.

#### Migliori

TRIBUNALE	CLEARANCE RATE
SCIACCA	710,00
MACERATA	517,02
SULMONA	428,57
VERBANIA	364,52
SIENA	364,00

#### Peggiori

TRIBUNALE	CLEARANCE RATE
NAPOLI NORD	-10600,00
FERMO	-5025,00
CASTROVILLARI	29,41
BERGAMO	35,35
MANTOVA	43,44

## ➤ **Le procedure pendenti e la loro stratificazione**

Cala l'arretrato ma nel Sud il 15% ha più di 10 anni di anzianità

Proseguendo la trattazione dei dati analizziamo la situazione delle procedure ancora aperte nei 140 fori italiani.

In precedenza, abbiamo verificato che nel 2019, per effetto di un significativo incremento della produttività, le procedure pendenti sono scese a 204.000 con una riduzione di 34.000 unità rispetto al 2018.

Il numero totale è, però, ancora elevato e il primo dato che si evidenzia è quello relativo all'anzianità delle pratiche aperte.

Il 13,45% delle procedure esecutive ancora aperte ha un'anzianità maggiore o uguale a 10 anni per uno stock complessivo di 27.501 posizioni.

Abbiamo verificato quali sono i Tribunali dove sono maggiormente concentrate le pratiche ultradecennali.

Sono 12 i tribunali dove le pratiche di anzianità superiore ai 10 anni superano il 30% delle pendenze totali.

Il tribunale di Potenza è al primo posto di questa poco lusinghiera classifica con una percentuale del 51,83% con 738 pratiche su un totale pendenti di 1.424.

Al secondo posto Matera con una percentuale del 43,31% (469 su 1.083), segue Salerno con il 40,77% (1.021 su 2.504), Lagonegro con il 36,41% (367 su 1.008) e Gela con il 34,75% (253 su 728).

Al contrario i tribunali più virtuosi che non hanno alcuna pratica pendente ultradecennale sono Napoli Nord, Rimini, Gorizia, Aosta e Bolzano.

La situazione relativa ai tribunali classificati "molto grandi" segnala la difficile situazione del Tribunale di Catania con pendenti decennali pari al 21,90% (1.555 su 7.102), seguono Napoli con il 16,99% (797 su 4.692) e Milano con il 16,53% (1.870 su 11.315).

Buona la situazione di Napoli nord con pendenze zero e Monza con lo 0,89 (25 su 2.824).

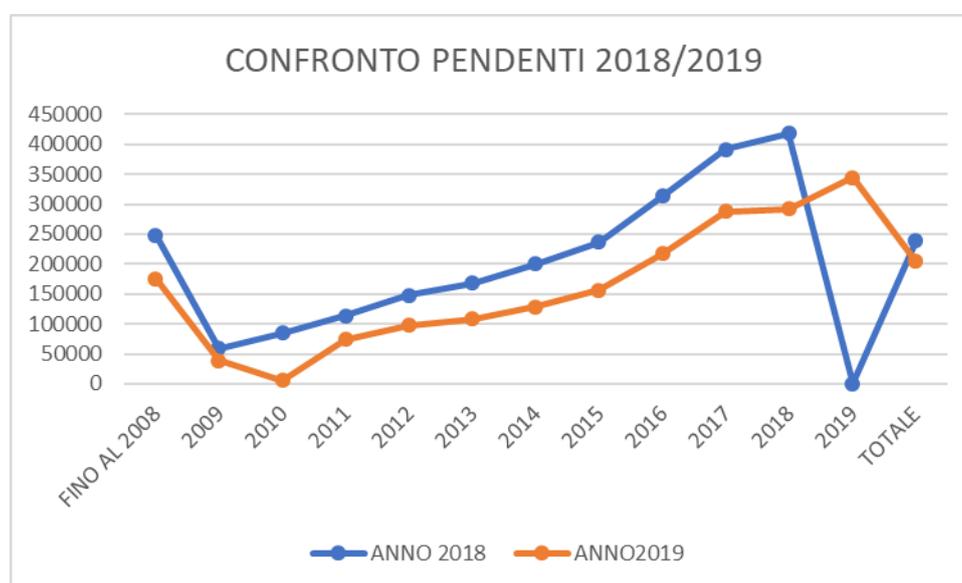
Più in generale si può affermare che soffrono i Tribunali del sud e delle isole.

La situazione dell'anzianità decennale delle pratiche induce ad almeno due riflessioni: la prima riguarda l'organizzazione degli uffici giudiziari. In presenza di tali arretrati sarebbe necessaria la creazione di una task force che si impegni nello smaltimento e consenta a quei tribunali di recuperare posizioni nelle classifiche dei tempi di durata delle esecuzioni.

Nel calcolo dei tempi medi la forte presenza di pratiche vecchie provocherà sempre una distorta classificazione di efficienza.

La seconda riflessione è rivolta al ceto creditorio che dovrebbe anch'esso analizzare queste posizioni e provare a definirle, anche per diminuirne il costo.

Con la riduzione delle pendenze i tempi della giustizia, per le esecuzioni immobiliari, si stanno avvicinando sempre di più a quelli più performanti delle altre nazioni europee, come vedremo nell'analisi seguente.



## ➤ Il rapporto diretto fra i procedimenti iscritti e quelli definiti

Analisi 2016 e 2017

La piena applicazione delle norme contenute nel DL 132/2015 si ottiene a decorrere dall'anno 2016.

Per questo motivo abbiamo concentrato la nostra indagine sull'esito delle esecuzioni immobiliari iscritte in questi due anni in esame, andando a verificare quante di queste procedure fossero ancora giacenti alla fine del 2019.

Non si tratta di una analisi puntuale dei tempi di chiusura alla quale è appositamente dedicato il nostro Studio sui Tempi dei Tribunali Italiani, pubblicato annualmente.

Piuttosto abbiamo voluto verificare quanto, tribunale per tribunale, l'applicazione di nuove prassi mutuata dalle norme e dalle soluzioni pratiche offerte dal lavoro dell'Osservatorio delle buone prassi del CSM, ha inciso sulla fluidità del processo esecutivo.

Alla principale innovazione delle norme che introduce la possibilità dell'offerta minima inferiore del 25% al prezzo base e ai successivi ribassi, si aggiunge quella che, a nostro parere, può essere considerata la più efficace: la durata della delega al professionista delegato che, nell'80% dei tribunali italiani prevede un tempo massimo di 24 mesi per giungere alla vendita del bene.

L'esito del processo esecutivo si inquadra, quindi, in un arco temporale definito, giungendo a programmare anche il tempo che deve intercorrere fra un esperimento di vendita e l'altro.

Nell'anno esaminato, il 2016, sono estremamente incoraggianti i dati che emergono.

Abbiamo misurato il rapporto diretto fra le procedure iscritte nell'anno e quelle che alla data del 31 dicembre 2019, risultavano ancora aperte.

Da questo rapporto diretto viene confermata la classifica dei tempi che, nei tre anni di nostra pubblicazione, ha sempre visto gli stessi tribunali ai primi posti.

Si tratta di tribunali che primeggiano anche nella classifica delle minori pendenze e quindi si conferma che lo smaltimento dell'arretrato è fondamentale per portare l'efficienza dei tribunali ai livelli delle nazioni europee più efficienti.

Il dato generale indica una percentuale di chiusura delle pratiche pari al 61,90%, ma in oltre 20 tribunali la percentuale è superiore all'80%.

Primeggiano in classifica Gorizia con il 96,57% delle pratiche definite, Ferrara con il 95,38%, Trieste al 95,29, Bolzano con il 95,17%, per Savona si segnala l'89,91% e Como chiude al 89,56%.

Il peggior risultato arriva dal Tribunale di Fermo con una percentuale di chiusura soltanto del 31%, seguito da Enna al 34,91%, poi Macerata con il 35,69% e Lanusei e Cosenza al 36% e 37,75%.

Per quanto riguarda i tribunali "molto grandi" il migliore è Monza con una chiusura pari al 78,21%, seguito da Torino al 77,08% e Roma al 72,78%.

Chiude la classifica come meno performante il tribunale di Napoli Nord con un 43,69% di chiusure, seguito da Catania al 49,65%.

## ➤ Conclusioni

Le procedure esecutive immobiliari hanno, nel corso di questi ultimi cinque anni, migliorato moltissimo in velocità e performance.

Possiamo dire che alla fine del 2019 mancava soltanto “l’ultimo miglio” cioè alcuni aggiustamenti delle prassi per ottenere risultati sempre migliori.

Il 2020, purtroppo, passerà alla storia come l’anno peggiore per il settore.

È facile attribuire questa previsione agli effetti della pandemia ma non è soltanto così.

La pandemia provocherà un aumento dei tempi medi di chiusura di almeno 270 giorni, dovuti al lungo stop delle aste, all’impossibilità di svolgere azioni esecutive sulla prima casa, alla prevedibile difficoltà di ripresa del mercato immobiliare.

Ci troveremo a ricominciare da capo e dovremo farlo in un momento in cui è prevedibile una nuova esplosione di crediti non performing per effetto della più grave crisi economica del pianeta.

Da dove dovremo ripartire?

Sicuramente il sistema giustizia è chiamato a dare una risposta importante.

I numeri evidenziati in quest’analisi hanno dimostrato che esiste la possibilità di una risposta efficiente perché alcuni, e non pochi, tribunali hanno dimostrato che con leggi e prassi dinamiche è possibile produrre buoni risultati, all’altezza dei nostri competitors europei.

Sarà quindi necessario raggiungere, nei limiti del possibile, una uniforme applicazione delle prassi virtuose in tutti i tribunali.

Il moltiplicarsi di iniziative non coordinate, durante la pandemia, ha raggiunto livelli parossistici, incidendo in maniera molto negativa nel rapporto fra chi giustizia chiede e chi giustizia deve dare.

Andranno sicuramente sviluppate iniziative di sostegno verso quei tribunali che sono meno performanti, alcuni con un livello di arretratezza preoccupante, predisponendo task force di magistrati che nella stessa Corte d’Appello, intervengano a supportare lo smaltimento dell’arretrato.

Bisognerà saper approfittare dell’uso della tecnologia: le aste telematiche ed i virtual tour avrebbero, presumibilmente reso possibile lo svolgimento di molti degli oltre 30.000 esperimenti che sono stati rinviati. Le trattazioni cartolari di alcune fasi del processo, l’utilizzo della PEC per i giuramenti telematici, la definitiva possibilità per il

delegato di procedere ai riparti (suggerimenti già contenuti nelle indicazioni delle buone prassi che sono stati utilizzati soltanto adesso con l'emergenza legata alla pandemia), sono prassi da adottare senza ulteriori esitazioni.

Infine, l'aspetto delle norme: negli ultimi due anni abbiamo assistito a modifiche legislative volte ad utilizzare il settore delle esecuzioni come un terreno nel quale realizzare interventi di politica sociale.

Ci sembra un ambito non pertinente. Con l'intervento compiuto, in più riprese, di modifica all'articolo 560 del Codice di procedura civile, si è inteso tutelare il debitore oltre la sua volontà.

E', infatti, dimostrato che questo intervento ha l'effetto di diminuire la possibilità di esdebitazione dell'esecutato, perché produce l'allontanamento degli acquirenti dall'acquisto di immobili che si libereranno con sempre maggiore difficoltà.

La difficoltà di escussione delle garanzie avrà l'effetto di ridurre l'offerta di mutui da parte degli Istituti di credito, di scoraggiare gli investitori internazionali ad operare nel nostro paese.

La nostra posizione nella classifica di doing business si affiancherà a quella di paesi ancor più sconosciuti di quelli che, li in fondo, già ci affiancano adesso...

Al legislatore chiediamo di valutare, come abbiamo tentato di fare noi con questo studio, gli effetti positivi di riforme che hanno invertito la tendenza del settore e andavano incoraggiati per una ulteriore evoluzione.

Le esecuzioni immobiliari sono l'altra faccia della medaglia della capacità del sistema bancario di sostenere lo sviluppo del paese; renderle efficienti significa consentire il sostegno agli investimenti che, per uscire dalla crisi nella quale siamo appena entrati, saranno assolutamente necessari.

Come Osservatorio TSEI continueremo a fornire le nostre analisi, nell'auspicio che si sviluppi un confronto fattivo, fra tutte le componenti coinvolte nel fenomeno, per la migliore evoluzione di un settore.

Andiamo incontro ad un nuovo periodo di crisi economica e di potenziale nuova esplosione degli NPL, il compito di tutti è quello di non tradire le aspettative dei protagonisti coinvolti.

**Associazione T.S.E.I. – Tavolo di Studio sulle Esecuzioni Italiane [T6]**  
*Associazione culturale senza finalità di lucro ai sensi dell'art. 36 e segg. c.c.*  
Via Melchiorre Gioia, 82 | 20125 Milano (MI) | CF: 97855340580 | P.IVA: 09941320963  
[www.osservatoriot6.it](http://www.osservatoriot6.it) | [segreteria@osservatoriot6.it](mailto:segreteria@osservatoriot6.it) | [istituzionale@pec.osservatoriot6.com](mailto:istituzionale@pec.osservatoriot6.com)

