

# Esecuzioni immobiliari, in 10 anni tempi ridotti ma divari Nord-Sud

**Procedure.** Secondo i dati dell'associazione T6, dal 2014 cala del 17% la durata media per chiudere i fascicoli. Differenze territoriali e dimensionali delle sedi

**Laura Cavestri**

**N**egli ultimi dieci anni, la durata media delle esecuzioni immobiliari è calata del 17 per cento. Tuttavia, persiste il divario territoriale, non solo tra Nord e Sud, ma soprattutto il discrimine distingue i tribunali più digitali e meglio capaci a riorganizzarsi, rispetto a quelli che faticano a implementare riforme e nuova governance.

Ad accendere un faro, sul medio-lungo periodo, è il Tavolo di Studio sulle Esecuzioni Italiane che presenta il primo report decennale "Le esecuzioni immobiliari tra il 2014 e il 2024: dieci anni di riforme ed evoluzione dei tempi", a cura di Federico Cecconi, professore Cnr e coordinatore del comitato scientifico dell'Associazione T6, e di Laura Pelucchi, partner di La Scala, società tra avvocati e referente della commissione esecuzioni immobiliari dell'Associazione T6.

Il report analizza l'evoluzione del settore delle esecuzioni immobiliari a livello nazionale e verifica l'incidenza dello stock di procedure datate e gli effetti sui tempi di definizione

delle riforme dell'ultimo decennio, periodo in cui sono state introdotte le principali riforme del rito esecutivo.

## I dati

Dai dati raccolti emerge un'evoluzione positiva in termini di efficienza del sistema delle esecuzioni, con una significativa riduzione dei tempi medi e una crescente incidenza delle chiusure più rapide, a segnale di un miglioramento nella gestione data anche dalle riforme procedurali, dalla digitalizzazione e dalla progressiva professionalizzazione degli operato-

ri. La durata media generale è passata, infatti, da 4,98 a 4,14 anni, con una riduzione del 17%, dato che arriva al 50% se si considerano solo i fascicoli iscritti a partire dal 2019 (con tempi medi pari a 2,11 anni). Nello specifico, su 51.948 procedure complessivamente definite nel 2024, 46.750 (pari all'89%) risultano iscritte successivamente al 2014 e ben 26.638 (oltre il 50%) risultano al ruolo dal 2019, a riprova della maggior capacità di smaltimento del sistema.

La durata varia a seconda della modalità di definizione: le procedure concluse con aggiudicazione presentano tempi decisamente ridotti - si passa da 6,12 a 5,16 anni (scarto di circa 20%), tempistiche che si dimezzano e scendono sotto ai 3 anni se si guardano le procedure degli ultimi 5 anni. Le definizioni stragiudiziali si concludono, invece, più rapidamente, con una media di 3,1 anni per i fascicoli del 2014 e 1,62 per quelli del 2019.

Analizzando nel dettaglio la distribuzione geografica, emergono forti differenze territoriali: tra i Tribunali con durata della procedura inferiore troviamo in prevalenza il Nord Italia, in cui i tribunali più per-



**A contribuire, la spinta della via stragiudiziale, anche se pesa un arretrato difficile da aggredire**



formanti non superano la media di 2,15 anni, mentre Sud e Isole registrano tempi più lunghi, oltre i 5 anni. Conquistano il podio i tribunali di Bolzano (1,36 anni di media), Trieste (1,65) e Gorizia (1,66).

### Ritardi ed efficienze

«L'obiettivo dei prossimi anni dovrà dunque essere duplice - ha detto - da un lato, consolidare le performance dei tribunali virtuosi, riducendo le disomogeneità e, dall'altro lato, lavorare su tutte quelle procedure che faticano ad arrivare a conclusione e che inevitabilmente pesano sul carico di lavoro dei vari uffici giudiziari».

Dal punto di vista territoriale, il Nord Est si conferma l'area più efficiente del Paese, con il 59% dei procedimenti pendenti da oltre cinque anni e il 22% oltre i dieci. Situazione opposta nel Sud e nelle Isole, dove la quota di fascicoli ultradecennali arriva fino al 30%, segno di un arretrato strutturale ancora pesante.

«Tra i principali fattori che incidono sui tempi delle esecuzioni immobiliari spiccano la sostituzione dei giudici e le proroghe per il deposito delle consulenze tecniche d'ufficio - ha spiegato Pesenti -. Certamente, la riforma Cartabia ha dato un impulso positivo, sono migliorate le chiusure anticipate e dunque si è incentivata la velocizzazione dei tempi, dunque la volontà di attivarsi prima dell'asta. Poi c'è la digitalizzazione che ha permesso, alle sedi meglio organizzate, di avviare iter virtuosi. Quello che pesa, però, è l'arretrato che rimane difficile da aggredire».

Un altro report, sempre dell'Associazione T6 relativo al funzionamento delle procedure esecutive, individua che nel 57% dei casi analizzati, il cambio del giudice ha comportato un allungamento medio dei tempi del 37%, portando la durata media da 4,98 a 6,86 anni.

Le proroghe delle consulenze tecniche d'ufficio, pur meno frequenti (circa nel 25% dei procedimenti), generano comunque un incremento dei tempi del 26%, fino a 6,31 anni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

# 3,7 milioni

### NEL CUORE DI RAVENNA

Gruppo Finservice Spa - leader in Italia nella finanza agevolata - si è aggiudicato all'asta Palazzo Vitelloni, edificio da 5mila mq per oltre 150 anni sede della

Banca d'Italia di Ravenna. L'operazione, del valore di 3,7 milioni di euro. Nel 2016 Finservice aveva acquisito e restaurato l'ex sede della Banca d'Italia a Mantova

### I NUMERI

# 89%

### Procedure definite

Secondo il report dell'Associazione T6, su 51.948 procedure complessivamente definite nel 2024, 46.750 (pari all'89%) risultano iscritte successivamente al 2014 e ben 26.638 (oltre il 50%) risultano al ruolo dal 2019

# 5,16

### Gli anni

I tempi delle procedure concluse con aggiudicazione passano da 6,12 a 5,16 anni, fino a dimezzarsi sotto i 3 anni per procedure degli ultimi 5 anni.

Per le definizioni stragiudiziali, 3,1 anni per i fascicoli del 2014 e 1,62 per quelli del 2019.



Il più efficiente. L'ingresso del Tribunale di Bolzano