

Ricerca di **Crif** sugli effetti della pandemia per le procedure esecutive nei tribunali

Aste immobiliari in lockdown

Crollo delle procedure dell'85% (e fallimenti -33%)

DI CRISTINA BARTELLI

Aste immobiliari ferme per Covid-19: crollo dell'85% tra marzo e maggio 2020 rispetto ai valori di fine febbraio. In calo, del 33%, anche i fallimenti. La fotografia della battuta d'arresto delle vendite degli immobili da parte dei tribunali durante il primo lockdown è stata scattata dall'Osservatorio Npe realizzato da Cribis-credit management sull'andamento dei crediti deteriorati e delle esecuzioni immobiliari.

Tempi medi delle procedure in diminuzione. La durata media delle procedure, evidenzia **Crif**, prima delle misure di contenimento per l'emergenza sanitaria, si era ridotta. «La durata media complessiva risulta in lieve

riduzione, passando da 5 anni nel triennio 2015-2017 ai 4,76 anni dell'ultima rilevazione, per effetto principalmente di un miglioramento delle performance nelle regioni del Sud Italia. Tuttavia, permane un gap significativo tra la durata media delle procedure al Sud (5,8 anni) e quella rilevata a Nord Ovest e Nord Est (rispettivamente 3,2 e 3,8 anni)».

Procedure e pandemia. Nella fase del primo lockdown si è come detto registrato un netto calo (in media pari all'85% tra marzo e maggio 2020 rispetto ai valori di fine

febbraio) delle aste pubbliche, seguito da un rimbalzo tra luglio e settembre a seguito dell'allentamento delle misure restrittive durante i mesi estivi. Analogamente, a partire da marzo, anche il numero dei fallimenti ha registrato una netta contrazione (-33,3%) rispetto agli stessi mesi degli anni precedenti.

Un altro aspetto legato alla pandemia è quello di un colpo di acceleratore per la digitalizzazione dei processi nei tribunali: «In uno scenario fortemente condizionato dagli impatti della pandemia sulla normale operatività», l'analisi

evidenzia come, al contempo, «i vincoli imposti dall'emergenza sanitaria stiano contribuendo ad accelerare la digitalizzazione delle procedure», osserva Alberto Sondri, executive director **Cribis** credit management.

Si vendono meglio gli immobili residenziali. Gli immobili residenziali sono quelli che detengono un miglior rapporto tra prezzo di aggiudicazione in asta e valore definito nella perizia redatta dal consulente tecnico d'ufficio (Ctu), rispetto a quanto realizzato da immobili commerciali e industriali, le cui performance risultano in netto peggioramento nel biennio 2018-2020.

Considerando la natura giuridica dei soggetti interessati, la durata media più breve delle procedure concorsuali è

associata alle società a responsabilità limitata (6 anni, che scendono a 4 considerando le srl a socio unico), mentre le società per azioni sono caratterizzate da procedure più lunghe (11,6 anni). In generale, si registra un incremento della durata media delle procedure all'aumentare delle dimensioni della società, in particolare per quelle con un attivo superiore a 10 milioni di euro.

Lo spaccato per settori produttivi, invece, mostra che la durata media più elevata delle procedure concorsuali si verifica nel settore manifatturiero (con circa 8,4 anni), mentre la durata media più contenuta (pari a 3,4 anni) è associata alle procedure relative ad attività professionali, scientifiche e tecniche.

© Riproduzione riservata

Gli immobili residenziali hanno un miglior rapporto tra prezzo di aggiudicazione in asta e valore definito in perizia

