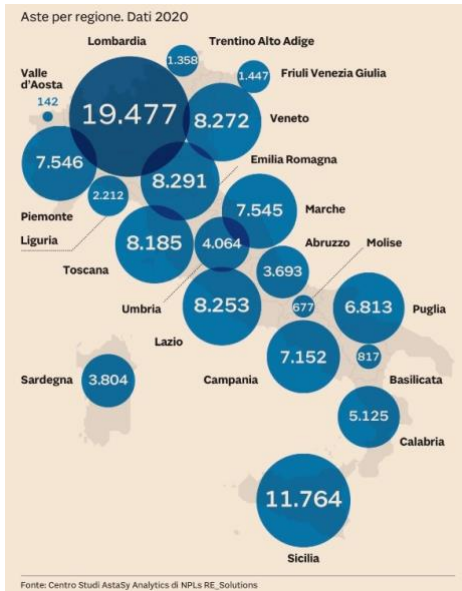




## L'effetto della pandemia sulle esecuzioni immobiliari.

La pandemia ha avuto un forte impatto negativo sulle esecuzioni immobiliari.

Più di 30mila aste immobiliari sono state rinviate, per un valore di quasi 3,7 miliardi di euro. Nel primo semestre del 2020 si è registrato un'impasse che ha abbattuto un settore già caratterizzato da tempi lunghissimi (nel 2019 la durata media è stata di 4,6 anni e a fine anno risultavano ancora aperti più di 27mila fascicoli avviati oltre dieci anni prima), cancellando i passi avanti registrati negli ultimi anni.



Il 2020 si è chiuso con un dimezzamento delle procedure con una perdita, in termini di mancato recupero, compresa fra 6,6 e 8 miliardi.

Sono state oggetto di asta (fonte Centro Studi AstaSy Analytics, Npls RE Solution) 116.637 unità immobiliari per un controvalore di circa 16,97 miliardi contro le 140.000 del 2019 (circa 26 miliardi di valore). Gli immobili subastati sono stati 95.329 e tra primo e secondo *lockdown* sono state sospese ben 44.714. aste (il 42% nel settore residenziale di cui il 30,6% abitazioni e il 12% box-posti auto). La Lombardia in testa alla classifica con circa il 16% delle aste nazionali, seguita dalla Sicilia con il 10% e il Lazio al 7%.

È questo l'effetto della sospensione delle attività degli uffici giudiziari durante il periodo di *lockdown*.

Si confidava in una ripartenza dopo la pausa estiva ma la seconda fase della pandemia, il prolungarsi della non

piena operatività dei Tribunali e il DL Cura Italia che ha bloccato le procedure esecutive relative all'abitazione principale (che rappresentano il 50% dell'attività) fino al 30 ottobre 2020 - termine prorogato al 31 dicembre 2020 in sede di conversione del "Decreto Rilancio" e ancora al 30 giugno 2021 con il decreto mille-proroghe - hanno purtroppo aggravato la situazione.

Ma lo stop dell'attività giudiziaria ha tagliato anche le iscrizioni, riducendole del 40%: nel primo semestre (gennaio - giugno 2020) le nuove procedure esecutive sono infatti passate dalle 22.319 del 2019 alle 13.381 del 2020.

Alle trentamila e più aste rinviate nel periodo di *lockdown* dei tribunali si aggiungeranno, quindi, le procedure sulle abitazioni principali.

L'emergenza sanitaria e il lavoro da remoto hanno contribuito ad accelerare la digitalizzazione dei processi con lo svolgimento delle udienze da remoto e riparti eseguiti per via telematica; il 22% delle vendite si è svolta in presenza a fronte di un aumento dell'85% delle vendite svolte per via telematica.

Per chi voglia approfondire i dati rimandiamo allo studio pubblicato nelle news del sito del settore [idealista.it](http://idealista.it) ([clicca per scaricare il report](#)).

Ulteriore rallentamento, come detto, sarà determinato dalla sospensione dei procedimenti esecutivi relativi all'abitazione principale del debitore.

Scelta senz'altro di natura politica esplicitata dal suo *incipit* che pone in evidenza lo scopo di "contenere gli effetti negativi dell'emergenza epidemiologica da COVID-19"

L'obiettivo dell'intervento legislativo non è da rinvenirsi invece nella salute pubblica, posto che il mero svolgimento delle procedure espropriative, cui in larga parte è avulso il contatto sociale, non è di per sé veicolo di trasmissione del virus.

Più plausibile è assegnare quindi alla norma un significato socio-economico: attutire le ripercussioni della crisi del sistema produttivo sulle fasce più esposte, mettendole al riparo dall'azione esecutiva.



In virtù della disposizione *de qua*, i debitori più “deboli” potranno fruire di un lasso temporale (una “boccata di ossigeno”) per rinegoziare loro posizioni e salvaguardare il proprio bene più prezioso: la casa in cui vivono.

Interesse che si contrappone a quello del creditore che, senza aprire il fronte delle criticità del sistema bancario e creditizio, in ogni caso deve trovare una tutela nel rispetto dei principi costituzionali. Non sono mancate infatti le prime pronunce della giurisprudenza di merito. Il Tribunale di Barcellona P.G ([pdf provvedimento](#)) e quello di Rovigo ([pdf provvedimento](#)) hanno sollevato la questione di legittimità costituzionale della sospensione sotto diversi profili.

Molto chiaro il giudice siciliano secondo il quale *“l’intervento normativo colpisce indistintamente tutti i creditori, a prescindere dalla relativa fascia di reddito, e dunque finanche coloro che magari l’abitazione principale neanche se la possono permettere e che per i quali il mancato (o anche solo ritardato) recupero coattivo del credito possa essere fonte di pregiudizi non meno rilevanti rispetto a quello subito dall’esecutato che con il suo inadempimento ha provocato l’altrui legittima richiesta di tutela esecutiva al potere statale”*.

Il Tribunale di Rovigo ha ritenuto che la disciplina in questione contrasti anzitutto con gli artt. 3, 41, 117 Cost.. Se da un lato l’espropriazione forzata, infatti, contribuisce al funzionamento dell’economia di mercato, di contro le disposizioni censurate pregiudicano l’affidamento sulla stabilità del sistema e sulla certezza e speditezza delle procedure di recupero dei crediti. Evidenziata anche la violazione: dell’art. 42, comma 3, Cost., in quanto impedisce al creditore di chiedere l’assegnazione del bene immobile in pagamento, divenendone così proprietario; dell’art. 47 Cost. nella parte in cui quest’ultimo prevede che la Repubblica favorisce l’accesso del risparmio alla proprietà dell’abitazione; dell’art. 111 Cost., a tutela della ragionevole durata del processo, tenuto anche conto dell’art. 6 CEDU, il cui rispetto è dovuto ex art. 117 Cost.

Altri, a dire il vero assai debolmente, hanno ancorato la sospensione alla emergenza sanitaria sotto il profilo dell’obiettivo di prevenire ogni possibile occasione di contagio, riferita ad ogni genere di persona, dunque, non soltanto al debitore in cerca di una nuova abitazione, ma anche allo stesso custode, che per adempiere gli obblighi connessi alla sua figura di ausiliario del giudice, è costretto ad esporre la propria persona ad una potenziale ipotesi di contagio dovendosi recare all’interno dell’immobile del debitore e del suo nucleo familiare.

Il recente Decreto, prorogando ulteriormente la sospensione dei pignoramenti di immobili ad uso abitativo, infligge l’ennesimo duro colpo alle procedure che si trovano ormai in una situazione di stallo da quasi un anno, con notevoli conseguenze per il ceto creditorio.

All’indomani dell’entrata in vigore del cd Decreto Milleproroghe, i primi provvedimenti emessi da alcuni Tribunali italiani hanno lasciato che la sospensione delle esecuzioni immobiliari relative alla prima casa riguardi le sole procedure già pendenti mentre nulla viene precisato in merito all’avvio delle azioni esecutive.

Infatti, il Tribunale di Perugia e quello di Castrovillari, hanno rilevato che le procedure esecutive immobiliari aventi ad oggetto abitazioni principali, sono sospese sino al 30 giugno 2021, precisando altresì che i delegati potranno procedere alla pubblicazione degli avvisi di vendita rispettivamente nei trenta giorni successivi alla scadenza della proroga ovvero a partire dal 1.07.2021.

E’ auspicabile che altri Fori Italiani facciano chiarezza sulla questione fornendo una interpretazione univoca in punto di applicazione della recente disciplina d’urgenza.

Roma, 29 gennaio 2021

Avv. Paolo Voltaggio  
Consigliere Coordinatore della Commissione Esecuzioni Immobiliari del COA