



BILANCIO di 10 ANNI di ESECUZIONI IMMOBILIARI sulle PRIME CASE di ABITAZIONE

1° Ministero della Giustizia fornisce il dato grezzo delle esecuzioni immobiliari dal 2014 al 2023 ANNI SOPRAVENUTI DEFINITI PENDENTI TOT.2015/23 2° su questi dati è necessaria un'analisi fine, resa possibile dalla società Astasy S.r.l.. Astasy, con il patrocinio dell'Associazione T6 (Tavolo di Studio sulle Esecuzioni Italiane), ha pubblicato dal 2015 un report annuale di analisi statistica sulle aste. La pubblicazione, grazie all'impegno scientifico dell'amministratore di Astasy Srl, Mirko Frigerio, porta finalmente un po' di chiarezza in un settore molto carente di dati, dove le informazioni sono poco aggiornate, frammentate e non verificabili. I dati riportati nel nostro studio sono stati elaborati grazie al database di Astasy. La ampiezza e completezza del data base consentono di avere dati certi. Vedi il Report Aste 2020 [1] se si vuol leggere il procedimento ed avere garanzia dei dati. Ai nostri fini basta ricordare i numeri del data base per l'edizione 2020 [2] 3° utilizzando le percentuali ricorrenti nei vari report Astasy possiamo calcolare quanti immobili adibiti a prima casa sono stati venduti e di che tipologia di immobili si trattava. a° gli immobili in esecuzione nella categoria residenziali sono il 65% del totale, sono stati quindi venduti in esecuzione immobiliare 421.000 IMMOBILI RESIDENZIALI b° utilizzando i dati studiati dall'Agenzia delle Entrate [3] si può calcolare che le 2° case incidano per il 10% sono state quindi vendute in esecuzione immobiliare c° E' un dato importante anche l'incidenza delle prime case vendute in esecuzione immobiliare sul totale delle famiglie proprietarie di un'abitazione e che pagano un mutuo: sono 3,5 milioni. [4] IN 10 ANNI, TRA IL 2014 E IL 2023, SONO STATI QUINDI VENDUTI IN ESECUZIONE IMMOBILIARE 380.000 IMMOBILI ADIBITI A PRIMA CASA : IL 12% DEI TITOLARI DI UN MUTUO PRIMA CASA HA PERSO L'ABITAZIONE DI FAMIGLIA. d° Individuati statisticamente i numeri e le percentuali, abbiamo ricercato la ripartizione per fascia di valore dell'immobile, dato utile per individuare la ripartizione per fascia sociale degli immobili in esecuzione: VALORE meno di 115.000 più di 250.000 Per rendere tutto più evidente basta un esempio pratico: su 20 case in esecuzione: 16 sono monocali o piccoli bilocali a Milano o bi/trilocali nel resto d'Italia. 3 sono bilocali a Milano o quadrilocali nel resto d'Italia. 1 è una casa signorile o medio/signorile. Il 6% dei debitori ha il 34% dei valori in esecuzione. Si conferma quello che finora era soltanto una sensazione diffusa: sono state vittime delle esecuzioni le prime case delle famiglie impoverite dalla crisi ormai decennale, l'ex ceto medio composto da lavoratori dipendenti e piccoli/micro imprenditori. 4° L'impatto delle aste immobiliari sul ceto medio e sulle SPV: QUANTO RECUPERANO REALMENTE I CREDITORI? la massiccia azione di lobbying e storytelling sulla magistratura, l'aver privato una parte della magistratura della posizione di terzietà, ha prodotto dei risultati per i creditori? Astasy dimostra che il recupero, rispetto al valore di perizia, è del 56%. Conferma questo dato il report integrale dei costi delle procedure esecutive individuali, elaborato a cura dell'associazione T6: Valore di realizzo delle garanzie reali rispetto al valore all'inizio della pratica = <50%. Tale dato è anche in linea con quanto riportato da Banca d'Italia Si tratta di un recupero molto basso, ma il recupero, ed è incredibile che non sia mai stato calcolato, scende ulteriormente perché c'è il drappello. Facciamo riferimento al termine chiarissimo evidenziato dal prof. Bruno Capponi [5] se interessa la sola velocità delle procedure, il legislatore degli ultimi anni ha conseguito l'obiettivo, pur pagando il prezzo di aver circondato il giudice dell'esecuzione di un drappello di ausiliari il cui onorario graverà sull'espropriato. Anche qui, in assenza di statistiche ufficiali dobbiamo ricorrere all'elaborazione del report integrale dei costi delle procedure esecutive individuali, elaborato a cura dell'associazione T6: Per la nostra simulazione abbiamo voluto attestarci sul taglio medio di abitazione che è la tipologia più diffusa tra i mutuatari italiani. incidenza spese su ricavato lordo asta 33,81% Possiamo quindi completare l'elaborazione calcolando un 34% di incidenza delle spese per il drappello sul ricavato per gli immobili il cui valore di perizia è = < a 250.000,00 e del 20% per gli immobili > a 250.000,00. alla fine di tutti i calcoli, con l'attuale sistema: 5° In conclusione: è evidente il fallimento, per creditori e debitori, delle esecuzioni immobiliari come strumento di recupero del credito a° In 10 anni sono state vendute 380.000 immobili adibiti a prima casa. Il 2% delle prime case di abitazione, il 12% dei titolari di un mutuo prima casa ha perso l'abitazione di famiglia. b° Il valore accertato statisticamente di questi immobili era di di euro, i creditori hanno recuperato di euro c° E' rimasto un debito in carico alle famiglie, che hanno già perso il loro patrimonio abitativo, di 37.900.000.000,00 di euro, non recuperati per la svendita a valore vile (per il concetto di valore vile vedi legge n. 203/91 del 12 luglio 1991). Di conseguenza si sta attivando un diluvio di pignoramenti del 5° dello stipendio o della pensione, del TFR, dei compensi, con un'ulteriore incentivo al lavoro in nero e al credito malavitoso. Trovano ancora una volta conferma alle considerazioni del prof. Bruno Capponi [6] : se, oltre alla velocità delle procedure si prende in considerazione, anche la redditività delle vendite, gli esiti non potranno che riconoscersi fallimentari perché la svendita degli immobili pignorati penalizza i creditori, specie chirografari, e soprattutto lo stesso debitore, che può assistere alla liquidazione del suo patrimonio senza liberarsi dei suoi debiti, vuoi per i maggiori costi della procedura espropriativa, vuoi per le vendite eseguite a prezzo vile. [1] https://www.nplsre.it/wp-content/uploads/2024/03/NPLsRE_Report-Aste-

"Franza o Spagna, purché se magna"

Francesco Guicciardini (1483-1540) scrittore, storico e politico italiano

PRIMO ARTICOLO: BILANCIO DI 10 ANNI DI ESECUZIONI IMMOBILIARI SULLE PRIME CASE DI ABITAZIONE

Questa definizione della classe dirigente italiana, attribuita al Guicciardini, si riferiva ai signorotti locali della prima metà del 1500. Incapaci di pensare a un futuro di speranza e prosperità per tutta la collettività nazionale si mettevano a disposizione dell'una o dell'altra potenza pur di salvare il loro potere locale. Ancora oggi la classe dirigente italiana è incapace di elaborare norme e prassi sul debito privato, come esistono ed operano negli altri paesi europei, nell'interesse di tutta la comunità nazionale.



2020_TIME-OUT_Rev04.pdf [2] 551.169 lotti archiviati 746.505 CTU e aggiornamenti alle CTU 1.843.867 Avvisi di vendita 4.479.030 Fotografie di Lotti in esecuzione 420.980 geolocalizzazioni territoriali di immobili in esecuzione 204.632 aggiornamenti sullo stato della procedura esecutiva [3]
https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/5768425/2+L_utilizzo+delle+abitazioni+in+Italia.pdf/ab5ff83c-dc5d-8420-fe34-8afb34110f9f#:~:text=In%20numero%20superano%20i%204,in%20pi%C3%B9%20in%2010%20anni. [4]
Troviamo un'utile sintesi in <https://blog.fenealuil.it/2022/11/09/proprietari-di-casa-in-italia/> [5] Corriere Giur., 2018, 3, 381 [6] ibidem