

# ESECUZIONE IMMOBILIARE, DURATA 21 ANNI E 6 MESI

24 ECONOMIA

il Giornale

Martedì 29 dicembre 2009



SIMBOLI Una immagine della Fontana di Trevi, una delle mete preferite dai turisti nel cuore di Roma

[Tips]

## LA TESTIMONIANZA

# Il tribunale impiega 21 anni per vendere un attico a Roma

*Tanto ha dovuto attendere la Banca di Piacenza prima di recuperare il denaro. Il mondo del credito e i dubbi sulle garanzie immobiliari*

di Corrado Sforza Fogliani\*

La Banca di Piacenza ha ultimamente incassato la quota di sua spettanza relativa a un'esecuzione immobiliare che ha interessato un (prezioso, e affascinante) attico che prospetta su Fontana di Trevi, con vista diretta sul Quirinale e meraviglioso panorama sull'intera capitale. Il precetto di pagamento era stato notificato alla società proprietaria-debitrice

il 9 giugno del 1988. La vendita dell'immobile ad opera del notaio incaricato dal tribunale di Roma aveva avuto luogo il 22 febbraio 2006. Il decreto del giudice dell'esecuzione per il pagamento è stato emesso il 15 aprile 2009. Il pagamento ad opera della banca incaricata è avvenuto lo scorso 16 dicembre. Tra il precetto di pagamento e il pagamento sono trascorsi 21 anni e 6 mesi. Tanto, dunque, è durata la procedura di riscossione

del (rilevante) credito. La vicenda - che ha del paradossale, anche tenendo conto di certi problemi di carattere legale che nel suo corso hanno dovuto essere affrontati e decisi - si presta ad alcune considerazioni di fondo.

La prima. L'esecuzione riguardava un attico a Fontana di Trevi, non un immobile degradato di una qualsiasi periferia. A Fontana di Trevi, se uno alza un dito e dice che vuol ven-

dere un attico il situato, col primo americano che passa fa l'affare. La giustizia italiana ci ha messo 21 anni e 6 mesi.

La seconda. Nel 1993 si tenne un convegno promosso dal Consiglio del notariato sulla delegabilità ai notai delle operazioni di incanto nelle espropriazioni immobiliari. Venne, in quel convegno, pubblicato l'esito di una ricerca sulla durata media di una procedura esecutiva immobiliare: la durata

massima che si registrava era di 15 anni (Foggia) e di 10 (Ancona, Frosinone, Novara, Reggio Emilia e Trapani). Il dato di Roma, non figurava. Oggi, comunque, siamo passati da una durata massima di 10-15 anni a quella di 21 anni e 6 mesi (e nessun particolare problema che la procedura può aver dovuto affrontare, giustifica - all'evidenza - una durata di oltre 4 lustri).

La terza (e più importante) considerazione. Cosa vale, oggi, una garanzia immobiliare, se - in caso di insolvenza - la durata del recupero può arrivare

**CRISI In questo modo gli istituti sono costretti a considerare quasi solo la capacità di rimborso**

(com'è arrivato nel nostro caso) fino a oltre 21 anni? È chiaro che il condizionamento che questi tempi della nostra giustizia esercitano sulla disponibilità a erogare finanziamenti, è enorme. In pratica, la garanzia immobiliare non rappresenta niente, o quasi, è solo una questione di maggiore sicurezza (alla disperata...). Ci si deve basare, quasi esclusivamente, sul merito creditizio in sé considerato, sulla base della personale conoscenza delle aziende e della loro attuale redditività (cosa più facile per le banche di territorio - come anche l'attuale momento di crisi dimostra - ma impossibile, o quasi, per altre e, comunque, problematica per tutti gli istituti in momenti di crisi). Insomma: conta quindi, praticamente e per forza di cose, la sola capacità di rimborso. Questi sono i fatti. I costi indiretti di una Giustizia che funziona con i tempi di cui s'è detto, sono enormi. Ma, naturalmente, la colpa - per chi fa finta di non capire, o non vuole capire - è sempre delle banche.

\*presidente Banca di Piacenza