

Commerciale

FALLIMENTO

La durata dei fallimenti e delle esecuzioni immobiliari e gli impatti sui non performing loans

venerdì 19 luglio 2019

di **Allievi Tiziana** partner e Responsabile del Team Esecuzioni Immobiliari di La Scala Società tra Avvocati

Cipolla Luciana partner e Responsabile del Team Concorsuale di La Scala Società tra Avvocati

La lentezza della giustizia civile è uno dei principali deterrenti dell'investimento in Italia. Qual è la situazione attuale nei Tribunali italiani e quale l'impatto sui tempi e i valori di recupero dei c.d. Non Performing Loans? Assumendo la prospettiva di un investitore: quanto valgono i crediti deteriorati azionati nelle procedure esecutive? E qual è il valore attuale netto delle sofferenze sul mercato? A queste domande ha cercato di rispondere il report "La durata dei fallimenti e delle esecuzioni e gli impatti sui NPL" elaborato da Cerved e La Scala Società tra Avvocati, pubblicato lo scorso mese di aprile. In un clima di generale miglioramento dei numeri della giustizia italiana è stata registrata una riduzione dei tempi medi di chiusura dei fallimenti e delle esecuzioni immobiliari, seppur con una ancora forte differenziazione territoriale nei vari tribunali. Si auspica l'applicazione di prassi uniformi per efficientare le procedure, avvicinandole, già nel prossimo futuro, alle medie europee.

Si sa, la velocità e l'efficienza della giustizia civile, nella prospettiva degli investitori, in primis quelli specializzati in **NPL**, hanno un impatto decisivo sull'attività di recupero crediti: incidono sia sul valore dei crediti deteriorati sia sul valore attuale netto delle sofferenze sul mercato. È questo il tema centrale affrontato nel report "**La durata dei fallimenti e delle esecuzioni e gli impatti sui NPL**" elaborato da Cerved e La Scala Stapa e pubblicato lo scorso mese di aprile.

L'obiettivo del **Report**, infatti, è stato proprio quello di raccogliere, innanzitutto, i **dati relativi alle durate medie**, su tutto il territorio nazionale, **delle procedure esecutive immobiliari e fallimentari** e di verificare, poi, in che modo tali dati – che hanno evidenziato un'alta variabilità dei tempi nei diversi tribunali - potessero incidere sulle valutazioni economiche degli investitori.

In un clima di generale miglioramento dei numeri della giustizia civile (il Ministero della Giustizia ha annunciato che, nell'ultimo anno, le cause pendenti sono diminuite del 3,1% per un totale di fascicoli pendenti di circa 3 milioni e 460 mila nei vari Tribunali) abbiamo registrato, all'esito delle indagini effettuate, una riduzione dei tempi medi di chiusura dei fallimenti e delle esecuzioni immobiliari.

Il trend positivo, nello specifico, pare poter essere ricondotto anche alle ultime riforme intraprese dal legislatore per ovviare allo svantaggio competitivo del nostro Paese determinato proprio dalla eccessiva durata delle procedure: si pensi per esempio alle norme introdotte dal Decreto Legge n. 83/15 recante "Misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria" convertito poi nella legge n. 132/2015 e alla introduzione della obbligatorietà delle vendite telematiche.

In **ambito fallimentare**, in particolare, ha sicuramente giovato allo snellimento delle procedure l'introduzione di termini infraprocedimentali nell'attività posta in essere dal curatore, con l'inserimento di tempi di durata massima della attività di liquidazione dei beni della massa e

nell'attività di ripartizione dell'attivo atteso che il blocco, spesso di somme ingenti, non distribuite ai creditori per lungo tempo non può che incidere negativamente sull'intera economia.

Con riferimento all'**esecuzione individuali** le recenti riforme del triennio 2014-2016 hanno accelerato molti passaggi processuali per giungere più rapidamente alla conclusione del processo esecutivo.

In questa prospettiva, si pensi al dimezzamento dei termini previsti dalla precedente normativa per l'avvio degli atti esecutivi ma anche alle nuove modalità di vendita telematica e, in particolare, alla possibilità di presentare offerte minime ridotte di $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base stabilito dal Giudice: tale modalità ha avuto l'effetto immediato di attrarre più offerenti, vivacizzando il mercato delle vendite giudiziarie. Del pari senz'altro utile è stata l'innovativa introduzione del Portale delle Vendite Pubbliche, un'unica vetrina in cui pubblicizzare in maniera trasparente i beni sottoposti ad esecuzione.

I risultati sono però ancora fortemente differenziati sul territorio nazionale: con riferimento ai fallimenti se il Nord Ovest appare, in generale, decisamente performante (con 1200 procedure chiuse in più rispetto a quelle aperte) si registrano segnali di rallentamento nel Centro e nel Sud (le percentuali più alte di procedure pendenti si registrano a Spoleto, Rieti, Locri, Caltagirone e Gela con la sola eccezione di Crotona che, invece, brilla per celerità); quanto alle esecuzioni immobiliari invece la durata media delle procedure è più alta nel Sud e nelle Isole (6,25 e 7,41 anni), mentre il Nord Est è l'area più performante (4 anni) seguita dal Nord Ovest (4,16 anni) e dal Centro (4,76 anni).

Inutile dire che tali dati si ripercuotono sul **valore** stesso dei **crediti deteriorati**.

Con riguardo alle **procedure fallimentari**, considerato un tasso di recupero medio del 30% dei crediti in imprese fallite e un tasso di recupero interno di rendimento del 15% e, quindi assumendo la prospettiva di un investitore di NPL, un portafoglio di 100 euro di crediti originati da imprese fallite potrebbe valere 16,8 euro considerando i tempi medi dei tribunali italiani. Se però si tratta di crediti "bloccati" in procedure concorsuali radicate nei tribunali più rapidi questo valore potrebbe crescere del 30% e arrivare a 21,9 euro (considerando, per esempio, i 3 anni e 8 mesi di durata media di una procedura registrati avanti il Tribunale di Crotona). Viceversa se i crediti fossero gestiti dai Tribunali meno efficienti il valore attualizzato del portafoglio potrebbe ridursi sino a 9 euro (ipotizzando una durata media di 18 anni e 5 mesi del Tribunale di Messina).

Se si adottano tassi di recupero che tengono conto della durata media delle procedure, la variabilità dei risultati aumenta ulteriormente: in questo caso, nei Tribunali più efficienti il valore di 100 euro di sofferenze arriverebbe a circa 27 euro mentre si ridurrebbe fino a 5 euro nei Tribunali più lenti.

Lo stesso esercizio di stima è stato ripetuto per le esecuzioni immobiliari tenendo fermo il tasso interno di rendimento del 15% e assumendo un tasso di recupero del 49%. In base alla durata media rilevata in 5 anni dall'interessante studio dei tempi dell'Osservatorio T6 per il 2017, un portafoglio di 100 euro di sofferenze azionati in sede esecutiva sarebbe valutato da chi investe circa 32 euro.

Nell'ipotesi di tassi di recupero costanti, la forbice di valori di realizzo varia molto a livello territoriale anche in sede esecutiva con un range che va dagli euro 45 di Trieste, primo Tribunale in termini di efficienza, ai 16 euro di Locri.

Assumendo tassi di recupero correlati con la durata della procedura, l'eterogeneità aumenta ulteriormente, con un valore di realizzo su 100 euro di portafoglio di 60 euro per Trieste e di 52 euro per Ferrara e Aosta, e un valore di circa 15 euro per Fermo e Castrovillari e di 8 euro per Locri.

Tali dati hanno ingenerato ulteriori riflessioni con riguardo alla **possibile valorizzazione da dare allo stock delle sofferenze delle banche italiane** e, conseguentemente, al valore dei crediti acquistati da parte di fondi e investitori specializzati: 100 miliardi di sofferenze lorde nei bilanci delle banche potrebbe valere 25,3 miliardi per un investitore specializzato.

Assumendo di adottare i tempi di durata dei tribunali più efficienti, gli effetti sul valore dei crediti deteriorati sarebbero sorprendenti: il valore dello stock di sofferenze attualmente presenti sul mercato sarebbe pari a 6,5 miliardi in più rispetto a quello attuale (32 miliardi) nell'ipotesi prudente di tassi di recupero dei crediti non correlati con la durata media delle procedure. Ipotizzando una correlazione tra durata e tassi di recupero delle sofferenze, una convergenza

verso i tribunali più efficienti farebbe crescere il valore attuale delle sofferenze a 37 miliardi e quindi a un valore superiore di 7 miliardi rispetto a quello implicito nelle banche.

Se quanto precede è riferibile agli investitori specializzati vi è da chiedersi in che modo i dati raccolti possano portare a svolgere ulteriori riflessioni con riguardo alle banche.

È pacifico infatti che le banche possono finanziarsi a tassi decisamente più favorevoli rispetto agli investitori e questo ha un impatto immediato sulla valutazione delle loro sofferenze. Considerando un tasso di sconto pari al 4%, per una banca il valore delle sofferenze sul mercato risulterebbe più alto di circa 9 miliardi rispetto a un investitore.

In conclusione, prassi uniformi che mirino ad uniformare lo svolgimento dei processi esecutivi e concorsuali nei vari tribunali italiani sono in conclusione auspicabili, risultando quindi importante la corretta applicazione delle Linee Guida del Consiglio Superiore della Magistratura pubblicate nel novembre 2017 e il monitoraggio dell'Osservatorio istituito a questo scopo.

Copyright © - Riproduzione riservata



Copyright Wolters Kluwer Italia
Riproduzione riservata