

La crisi del credito

IL CARO-MUTUI

Il balzo. Con l'incremento delle rate oltre 21mila unità sono finite sotto tiro

Record. Como, istanze triplicate: sfiorata quota 500 a fine settembre

Lo spettro dei pignoramenti

Le procedure esecutive sulle case sono aumentate del 17% in sei mesi

Andrea Maria Candidi

La crisi dei mercati finanziari trascina in Tribunale i proprietari di immobili, in difficoltà con l'aumento dei tassi variabili. Secondo i dati forniti dal ministero della Giustizia - che ha monitorato 357 uffici giudiziari, vale a dire il 93,5 per cento del totale - nel corso dei primi sei mesi del 2008 si è registrata una forte crescita delle pro-

I SOGGETTI COINVOLTI

Nel meccanismo incappano i proprietari che non riescono a imboccare le vie alternative di vendita o rinegoziazione del contratto

cedure esecutive iscritte.

In media quasi il 17% in più rispetto ai pignoramenti attivati nello stesso periodo dell'anno scorso (dato che sale al 40% se il confronto è con i numeri del primo semestre 2006). Un'impennata che riguarda nell'80-90% dei casi azioni esecutive proposte dalle banche per tutelarsi dai titolari di mutuo inadempienti, come confermano le stime di alcuni Tribunali.

E le cifre potrebbero essere anche peggiori se nel frattem-

po non fossero state lanciate alcune ciambelle di salvataggio per le famiglie che si sono trovate in difficoltà. Come, ad esempio, l'accordo per la rinegoziazione dei mutui siglato tra le banche e il ministero del Tesoro che consente di "congelare", a partire dal 2009, le rate residue del prestito ipotecario sulla media dei tassi 2006 e che - secondo l'Abi - avrebbe già raccolto l'adesione di oltre 20mila risparmiatori (così sfuggiti dal rischio del pignoramento).

Oppure - ancora prima - la formula Bersani della "portabilità", che permette di trasferire il proprio debito presso un'altra banca che offre condizioni più vantaggiose attraverso la modifica del numero delle rate o della misura del tasso.

Oltre, naturalmente, alla possibilità di rinegoziare personalmente le condizioni presso l'istituto di credito con cui si è acceso il prestito, fino a poco tempo fa quasi ignorata, ma oggi molto praticata.

Se, quindi, l'area del disagio è piuttosto diffusa, l'incremento del numero di procedure esecutive registrato dal ministero della Giustizia rappresenta la crisi delle famiglie che non sono riuscite a trovare, neppure tra gli strumenti messi a disposizione, una soluzio-

ne meno traumatica. Come mostra anche il caso, emblematico, raccontato in questa stessa pagina.

E - facendo parlare i numeri - dallo scorso gennaio sono più di 21mila le nuove procedure avviate (erano 15mila nel 2006, 18mila nel 2007). Alla fine del semestre, sottratti i procedimenti conclusi nello stesso periodo (poco più di 19.500) e aggiunti i pendenti a inizio anno, restano da smaltire circa 130mila esecuzioni immobiliari. È come se tutte la case di una media città italiana, Monza, ad esempio, fossero messe all'asta. Magari visionabili anche online come accade sul sito del Tribunale di Roma dove se ne contano 1.426 o su quello di Milano che ne mostra 520.

C'è poi un altro elemento che sicuramente influisce sul boom di procedure esecutive. Nel 2006 è entrata in vigore una riforma che aveva l'obiettivo di rendere questo tipo di iter - che resta pur sempre posto a garanzia delle posizioni del creditore - più efficace e, soprattutto, più veloce.

Con tutta probabilità le nuove disposizioni hanno in parte contribuito alla crescita, tanto più che proprio dal 2006 le richieste di procedure esecutive, fino ad allora in ca-

lo, hanno ripreso il trend positivo. Guardando alle cifre complessive, inoltre, a fronte dell'aumento delle nuove procedure, il "serbatoio" dei procedimenti pendenti è sceso di livello, seppure di poco. Ciò dimostra che la riforma ha funzionato, o quantomeno ha reso più veloce lo smaltimento dell'arretrato da parte dei giudici (passato dalle 134mila unità del 2006 alle 129mila di giugno 2008).

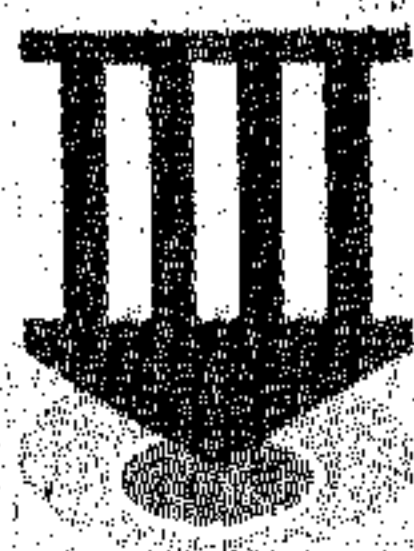
Le cifre e gli andamenti complessivi calcolati sul monitoraggio fornito dal ministero della Giustizia, peraltro, sono confermati anche a livello dei singoli uffici giudiziari, dove, ovviamente, il confronto dei dati è meno omogeneo e i numeri dipendono soprattutto dalle dimensioni del bacino di utenza del singolo Tribunale.

Così, ad esempio, risultano perfettamente in linea con la media nazionale degli incrementi sul 2007 i numeri dei Tribunali di Roma, Milano e Torino. Sicuramente oltremisura è invece l'aumento registrato a Como (dove le procedure esecutive hanno quasi triplicato il livello dell'intero 2007) e Caltanissetta. Più contenuta la situazione a Bologna, Bolzano e Brescia.

ha collaborato Eleonora Della Ratta



L'EMERGENZA ARRIVA IN TRIBUNALE



Continuano a crescere i pignoramenti immobiliari eseguiti dai Tribunali. La prima impennata del 2007 è infatti confermata anche dai numeri forniti dal ministero della Giustizia sui primi sei mesi del 2008. Con 21mila nuove procedure che potrebbero concludersi con la vendita all'asta dell'immobile. Nel frattempo scende l'importo medio dei mutui erogati, appena sotto la soglia dei 122mila euro

IL CONFRONTO NEGLI ULTIMI DUE ANNI

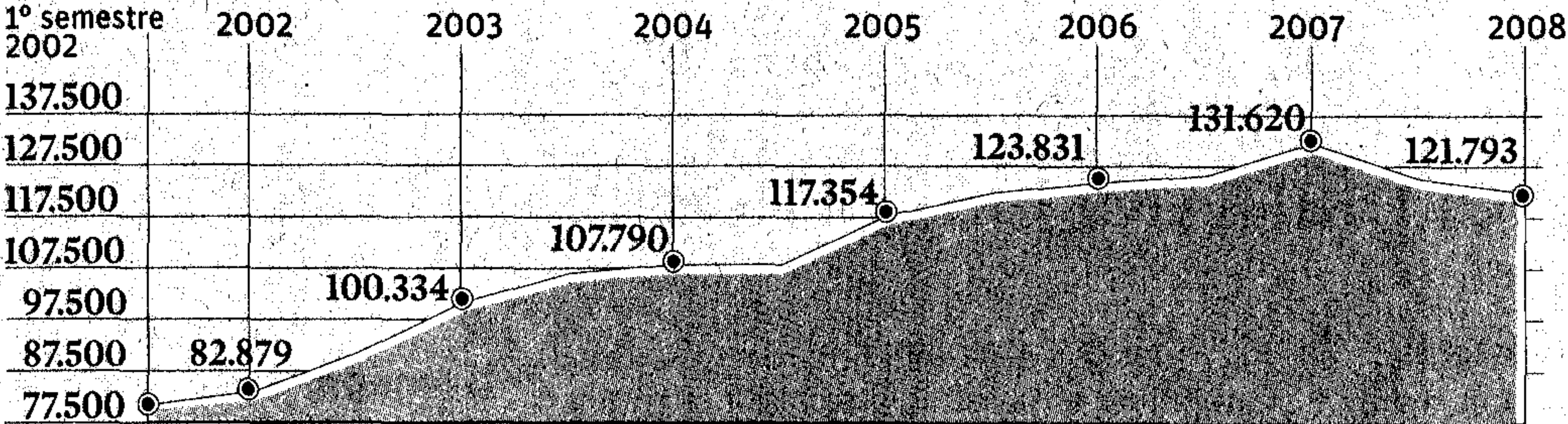
Il movimento dei pignoramenti immobiliari tra il 2006 e il 2008

Nuovi		Chiusi		Pendenti finali	
1° semestre 2006	15.021	1° semestre 2006	18.023	1° semestre 2006	133.881
1° semestre 2007	18.043	1° semestre 2007	20.227	1° semestre 2007	129.116
1° semestre 2008	21.059	1° semestre 2008	19.576	1° semestre 2008	129.304
Diff. % 2008/2007	+16,72	Diff. % 2008/2007	-3,22	Diff. % 2008/2007	+0,15

Nota: i dati messi a confronto sono stati rilevati in 357 uffici giudiziari (pari al 93,5% del totale dei 382 tribunali e sezioni distaccate)
Fonte: elaborazione del Sole 24 Ore su dati del ministero della Giustizia

SCENDONO I VALORI MEDI

L'evoluzione degli importi medi dei mutui erogati



Fonte: MutuiOnline

Il trend negli uffici giudiziari



Le nuove procedure aperte nei tribunali (al 30 settembre 2008)

Tribunale	Pignoramenti chiesti nel 2008	Differenza % 2008/2007	Differenza % 2008/2006
Bari *	1.230	32,3	109,2
Bologna	353	10,3	18,1
Bolzano	330	5,3	17,0
Brescia	650	10,0	30,2
Cagliari	330	11,3	23,8
Caltanissetta	109	66,6	66,6
Como	489	185,3	73,0
Messina	311	19,6	25,3
Milano **	1.974	19,1	23,9
Monza *	858	72,9	43,2
Palermo	464	N.d.	9,8
Perugia	468	N.d.	54,1
Reggio Calabria	145	N.d.	25,2
Roma *	1.850	19,6	19,0
Salerno	363	N.d.	0,6
Torino	1.446	14,3	37,7
Trento	203	N.d.	57,9

(*) stime; (**) dati relativi alle procedure concluse

Fonte: elaborazione del Sole 24 Ore su dati dei tribunali

