

# Casa, calano i pignoramenti: i numeri del Veneto

 [www.venetoeconomia.it/2016/03/pignoramenti-in-calo-numeri-del-veneto/](http://www.venetoeconomia.it/2016/03/pignoramenti-in-calo-numeri-del-veneto/)

&nbsp;

**Nel secondo semestre 2015** è calato il numero delle **abitazioni pignorate** finite all'asta (-**6,7%**) mentre sono aumentate le **compravendite di immobili (+6,5%)**. Nel primo semestre 2015 i procedimenti civili in materia di pignoramenti relativi al **distretto di Venezia** sono stati 2.012 nuovi, 2.045 chiusi e 18.582 pendenti al 30 giugno. Il **rischio bancario** è in **diminuzione** a partire dal 2016.

## La situazione dei pignoramenti in Veneto

**Nel primo semestre 2015** i procedimenti civili in materia di esecuzioni immobiliari relativi al distretto di Venezia sono stati 2.012 nuovi, 2.045 chiusi e 18.582 pendenti al 30 giugno; **nel 2014** erano stati 5.159 nuovi, 3.716 chiusi, 18.386 pendenti finali (dati del Ministero della Giustizia – Dipartimento dell'Organizzazione Giudiziaria del Personale e dei Servizi – Direzione Generale di Statistica e Analisi Organizzativa).

Più precise le informazioni sulle esecuzioni immobiliari nel distretto di Venezia relative al **2013**. La città veneta con il numero più alto di esecuzioni immobiliari è stata in quell'anno **Treviso**, con 863 procedimenti nuovi, 584 chiusi e 3839 pendenti finali. Seguivano **Padova** (1.098 nuovi, 820 chiusi, 3.391 pendenti finali) e **Verona** (rispettivamente 950, 811 e 3.377). Il **totale nazionale** delle esecuzioni immobiliari nel 2013 è stato 264.814.

## Esecuzioni immobiliari: i dati

Nel 2014 in Italia ci sono stati **5.549 pignoramenti** in 12 mesi, 20 per giorno lavorativo, con picchi a Modena, Frosinone, Ferrara, Pesaro, Catania, Monza, Cagliari. Dal 2006 al 2014, nonostante le tutele giudiziarie del diritto e l'articolo 2744 del Codice Civile, che tentava di riequilibrare la sproporzione contrattuale tra le banche (contraenti forti) e i consumatori (contraenti deboli), secondo i calcoli dell'**Adusbef** sono state mandate all'asta ben **110mila case**.

«La crisi economica ha portato ad un aumento di pignoramenti ed esecuzioni immobiliari del **+161% dal 2006 al 2014**, con la conseguenza che sono finite all'asta ben 110.000 abitazioni», denuncia **Federconsumatori**. Ma arrivano i primi dati in controtendenza: nel secondo semestre 2015 le **abitazioni pignorate** finite all'asta sono state 28.672, in **calo del 6,7% rispetto al 2014**, mentre le compravendite di case nel 2015 hanno superato quota 444mila. Rispetto al 2014 sono quindi aumentate, secondo l'**Agenzia delle Entrate**, del **6,5%**, mentre le erogazioni finalizzate all'acquisto di beni immobili hanno visto una crescita del 19,5%, per un valore di 23 miliardi.

## Tasso di decadimento e tasso di recupero: cosa sono e perché sono importanti

Per avere un quadro generale della situazione è possibile servirsi di altri parametri, per esempio elaborando le informazioni in possesso dell'**Abi**, Associazione bancaria italiana, e analizzando un elemento che può indirettamente dare un'idea dei rischi legati all'accensione di un mutuo. Questo elemento è il **tasso di decadimento**, che esprime l'entità del rischio bancario: cioè, fatto 100 il numero di mutui accesi in un anno, esso esprime quanti prestiti sono entrati in sofferenza alla fine del periodo fotografato.

Il **Rapporto di Previsione 2015-2017** elaborato dall'Ufficio analisi economiche e dalla Direzione strategie e mercati finanziari dell'Abi sulla base delle informazioni disponibili al 9 dicembre 2015 e consultabile [qui](#) mostra che a partire dal 2016 il tasso di decadimento dovrebbe cominciare a **diminuire**.

Un altro dato utile per la nostra analisi si ricava dallo studio *La gestione dei crediti deteriorati: un'indagine presso le maggiori banche italiane*, di Luisa Carpinelli, Giuseppe Cascarino, Silvia Giacomelli e Valerio Vacca, pubblicato nel febbraio 2016 e disponibile [qui](#). Questo studio illustra i risultati di un'indagine sull'efficacia delle procedure di recupero dei crediti alle imprese condotta dalla **Banca d'Italia** nel 2015 presso i maggiori gruppi bancari e contiene alcuni riferimenti alle esecuzioni immobiliari, mostrando che il valore del tasso di recupero delle esecuzioni immobiliari è per il 2014 del **49,4%**.

## **L'Italia si adegua alla normativa europea**

In materia di mutui sugli immobili, in Italia è attualmente in vigore dal 1° gennaio 1994 l'art. 40 del Testo unico bancario (D.L. n. 385 del 1° settembre 1993). In seguito alla **direttiva europea 2014/17** in tema di finanziamenti per l'acquisto della [casa](#), si è resa indispensabile la discussione di un **nuovo decreto legislativo** sull'adeguamento. Pertanto è stato stabilito che le banche possano entrare direttamente in possesso della casa ipotecata dopo il mancato pagamento di **18 rate** di mutuo – e non 7 come precedentemente ipotizzato –, anche non consecutive; inoltre il procedimento **non sarà retroattivo** e non si dovrà passare per via giudiziaria.

La banca può trattenere dalla vendita della casa messa all'asta solo il corrispettivo della cifra dovuta, ed è obbligata a restituire al consumatore l'eventuale eccedenza. A differenza di quanto accadeva in passato, nel momento in cui il bene immobile passa alla banca, il debito risulta totalmente estinto, anche se il valore dell'immobile è inferiore a quello del debito residuo.

Rebecca Travaglini