

Lo ha rilevato l'Associazione T6 – Tavolo di studio sulle esecuzioni immobiliari

Aste giudiziarie erose dai costi

Perso il 25% del prezzo per spese di avvio e prosecuzione

Pagina a cura
DI VALERIO STROPPA

Vendite giudiziarie di immobili zavorrate dai costi. Le spese di avvio e prosecuzione delle procedure esecutive possono arrivare a erodere il 25% del prezzo ricavato in asta. Che già di regola presenta un ribasso del 50-60% rispetto alla somma stimata nell'atto di mutuo. Dall'avvocato del creditore all'esperto stimatore del fabbricato, dal professionista delegato alla vendita al custode giudiziario. Senza tralasciare i costi di pubblicità obbligatoria. Tutti esborsi che si moltiplicano ogni volta che la procedura si ripete, tenuto conto che servono in media diverse aste per ricevere le prime offerte (anche perché spesso le perizie risalgono a diversi anni prima e presentano valori ormai fuori mercato). È quanto rileva l'As-

sociazione T6 – Tavolo di studio sulle esecuzioni immobiliari, in un rapporto che analizza i costi delle aste giudiziarie, prendendo in esame tutti i passaggi, dai primi adempimenti a carico del creditore procedente (ispezioni ipotecarie, redazione dell'atto di pignoramento ecc.) all'incasso e alla distribuzione del ricavato. Nonostante la maggior parte degli oneri sia percentualizzata, ogni figura professionale coinvolta ha compensi minimi, ai quali si aggiungono costi fissi, bolli, diritti di segreteria e notifiche che rappresentano un grave handicap per gli immobili aggiudicati a importi inferiori ai 100 mila euro. E il recente dm 227/2015, che ha ridefinito i criteri per il calcolo della parcella del professionista di riferimento, comporta per gli immobili abitativi più diffusi (taglia media) un ulteriore aumento dei costi. Lo scenario

di riferimento varia da tribunale a tribunale. Nonostante si utilizzino ovunque le stesse tabelle ministeriali, «si assiste comunque all'applicazione di diversi parametri vista la flessibilità che tali tabelle permettono, sia a livello di scelta tra minimi e massimi, sia a livello di modalità di calcolo (in virtù del principio dell'autonomia discrezionale del singolo giudice dell'esecuzione)», rileva l'associazione. «Lo studio», spiega Federico Cecconi, presidente dell'Associazione T6, «vuole essere un piccolo contributo alla diffusione di una maggiore consapevolezza di alcuni aspetti a volte trascurati ma che a nostro avviso rappresentano un elemento importante relativamente all'efficienza dell'esecuzione forzata, alle tutele del debitore e alla migliore valorizzazione delle garanzie ipotecarie sottese ai crediti deteriorati di cui tanto si parla in questo momento».



Un caso tipico di vendita immobiliare: compensi e spese

Fattispecie: erogato mutuo bancario di 100.000 € assistito da ipoteca (iscritta per 150.000€), rimborsato solo per 15.000 € prima del pignoramento. Ipoteca di 2° grado iscritta da Equitalia per 15.000 € (valore cartella esattoriale 10.000 €) e di 3° grado iscritta dal condominio per arretrati spese condominiali (5.000 €). Presente un creditore chirografario per credito al consumo (acquisto elettrodomestico) per 950€. Immobile venduto alla quinta asta per 63.000 €.

VALORI E PREZZI

Valore del credito (mutuo ipotecario erogato)	100.000 €
Valore credito da rimborsare (credito esigibile) e per cui la banca pignora, 1° grado	85.000 €
Valore altro credito iscritto e intervenuto (es: Equitalia), ipotecario di 2° grado	10.000 €
Valore altro credito iscritto e non intervenuto (es: condominio), ipotecario di 3° grado	5.000 €
Importo spese legali di intervento (credito chirografario) di due creditori: ipotecario (Equitalia) + chirografario (credito al consumo)	1.870 €
Valore immobile al momento della stima del tribunale (= valore di stima all'erogazione)	125.000 €
Valore prima asta (con decurtazione standard del 15%)	106.250 €
Valore terza asta (primo ribasso del 25%)	79.987,50 €
Valore quinta asta (secondo ribasso del 25%)	59.765,63 €
Prezzo di aggiudicazione (valore quinta asta più rilanci)	63.000 €

SPESE PROCEDURALI PRIVILEGIATE COMPRENSIVE DI IVA (PRE-DEDUZIONE)

Spese per compenso legale creditore procedente	3.432,10 €
Rimborso spese vive tra cui oneri procedurali quali bolli, diritti, notifiche, contributi, ecc. (gestite da legale)	1.721 €
Spese per compenso perito stimatore	1.961,08 €
Rimborso spese vive tra cui oneri procedurali quali bolli, diritti, notifiche, contributi, ecc. (gestite da perito)	141,55 €
Spese per pubblicità obbligatoria e facoltativa (5 esperimenti)	4.117,50 €
Spese per compenso professionista delegato alla vendita	5.469,99 €
Rimborso spese vive tra cui oneri procedurali quali bolli, diritti, notifiche, contributi, ecc. (gestite da professionista delegato)	873,10 €
Spese per compenso custode giudiziario (senza includere i costi di sfratto)	1.668,11 €
Rimborso spese vive tra cui oneri procedurali quali bolli, diritti, notifiche, contributi, ecc. (gestite da professionista delegato)	1.021,80 €
Totale spese di esecuzione in pre-deduzione*	20.406,23 €
Ricavo netto dalla vendita in asta	42.593,77€

PROGETTO (SEMPLIFICATO) DI DISTRIBUZIONE E GRADUAZIONE DEI CREDITI

Soddisfazione creditore ipotecario 1° grado (banca pignorante)	42.593,77€
Soddisfazione creditore ipotecario 2° grado (Equitalia)	Nulla
Soddisfazione creditore ipotecario 3° grado (condominio)	Nulla
Soddisfazione creditore chirografario (spese legali per un creditore intervenuto)	Nulla

DATI SUL RECUPERO DEL CREDITO

Credito recuperato dal creditore di 1° grado	50,11%
Credito recuperato dagli altri creditori	Nulla
Credito recuperato sul totale dei crediti vantati	42,59%
Obbligazione residua totale a carico del debitore (no esdebitazione)	57.406,23 €
Svalutazione garanzia banca rispetto al valore periziato	49,60%
Incidenza spese su credito vantato dal primo creditore ipotecario	24,01%
Incidenza spese su ricavato lordo asta	32,39%

* In caso di sfratto forzoso con ufficiale giudiziario, fabbro e legale si aggiungono ulteriori 1.859 €; in caso di pubblicità legale su «portale vendite pubbliche» ex art. 490 CPC (non ancora operativo) si aggiungeranno 610 €.

Fonte: Associazione T6 - Tavolo di studio sulle esecuzioni immobiliari, «Studio dei costi delle procedure esecutive» (2016)