

QUANTO COSTA ESATTAMENTE UNA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE? E SOPRATTUTTO, A COSA SERVE SAPERLO?

5 May, 2016 | No Comments



L'Associazione T6 ha presentato recentemente uno studio che analizza in dettaglio tutte le voci di spesa che sono necessarie per portare a compimento una esecuzione immobiliare, dalla redazione del precetto passando per la trascrizione del pignoramento, l'istanza di vendita, la nomina del professionista delegato, fino alla distribuzione del ricavato delle vendite.

Ne parliamo con

Simone Luchini
Socio Fondatore
ASSOCIAZIONE T6

L'**Associazione T6** ha presentato recentemente uno studio che analizza in dettaglio tutte le voci di spesa che sono necessarie per portare a compimento una esecuzione immobiliare, dalla redazione del precetto passando per la trascrizione del pignoramento, l'istanza di vendita, la nomina del professionista delegato, fino alla distribuzione del ricavato delle vendite.

Le spese analizzate sono raggruppabili in **tre macroaree**, i compensi per l'opera prestata dai professionisti, i rimborsi spese ed i costi procedurali-amministrativi quali bolli, notifiche, diritti di segreteria, contributi unificati, etc. Inoltre, si individuano **5 aree di costo** che rappresentano le figure, esterne al sistema giustizia, ma a questo profondamente connesse, in quanto svolgono funzioni fondamentali. Stiamo parlando dell'avvocato che rappresenta il creditore che intende recuperare il suo credito, e che dà l'avvio all'esecuzione, del perito immobiliare esperto stimatore, del professionista delegato alla vendita (notaio, avvocato o dottore commercialista), del custode giudiziario, delle spese per pubblicità (obbligatoria e facoltativa) previste dalla normativa.

Sapere che, per recuperare un credito di 85.000 euro (derivante da un prestito di 100.000 euro su un immobile valutato 125.000 euro), oltre al tempo relativo (nello studio non si considera il costo finanziario del tempo impiegato per arrivare alla vendita del bene, ma si stimano di solito alcuni anni, che variano da tribunale a tribunale), sono necessari quasi **20.000 euro di spese**, che abbattano ulteriormente il già ribassato ricavato dell'asta dopo alcuni esperimenti deserti, porta ad alcune conclusioni:

- 1) sapendo che i costi delle procedure, abbattendo il ricavato dell'asta, e riducendo quindi la soddisfazione del creditore, portano danno anche al debitore esecutato, siamo sicuri che, se questi fosse a conoscenza di tutti gli elementi, preferirebbe far andare la casa all'asta (facendola quasi sicuramente svendere e rimanendo obbligato con la banca e segnalato in Centrale Rischii), oppure si impegnerebbe a trovare una soluzione prima dell'avvio dell'esecuzione, magari vendendo volontariamente la sua abitazione con reciproca soddisfazione del creditore (maggior realizzo in tempi più rapidi e con minori spese) e del debitore stesso (esdebitazione dalle obbligazioni e cancellazione dalla Centrale Rischii)?
- 2) L'art. 164bis c.p.c. delle disp. Att. C.p.c. dice che una procedura di espropriazione immobiliare può essere estinta dal giudice "Quando risulta che non è più possibile conseguire un ragionevole soddisfacimento delle pretese dei creditori, anche tenuto conto dei costi necessari per la prosecuzione della procedura [...]". Fondamentale quindi la conoscenza di questa informazione, spesso di non facile calcolo a priori, per poter capire i rischi che il procedimento venga dichiarato estinto dal giudice, anche a seguito di istanza presentata dal debitore
- 3) Sapere quanto costa una espropriazione forzata immobiliare aiuta anche il creditore nel calcolare la convenienza di attivare o meno il recupero giudiziale a fronte di garanzie ipotecarie di basso valore, tale da non riuscire a coprire nemmeno i costi (ineludibili) dell'escussione della garanzia. Ci sono dei casi in cui, visto il valore dell'immobile, potrebbe convenire cedere il credito (anche con forti sconti) oppure abbandonare una procedura già in atto per non aggravare ulteriormente i costi (per esempio, quelli di pubblicità obbligatoria, di non facile controllo da parte del creditore, sia nell'importo sia nella tipologia imposta)

[Perché Partecipare](#)

[Diventa Sponsor](#)

[Advisory Board](#)

[Sponsor](#)

4) Se il creditore non può influire sui ricavi dall'asta che seguono una procedura pubblica gestita da terzi soggetti (anche se a tal riguardo si potrebbero citare decine di suggerimenti atti a tale scopo), almeno può provare a limitare i costi, semplicemente attraverso un attento controllo dei costi a suo carico. Il legale del creditore ha, o dovrebbe avere, accesso alle note di precisazione del credito proposte dai professionisti, e potrebbe esercitare comunque una attività di verifica di congruità e correttezza degli importi chiesti a rimborso. Ovvio che non esiste un diritto di censura né il giudice deve richiedere alcun parere preventivo, ma sapere che i compensi richiesti sono oggetto di regolare revisione (e di eventuale opposizione) da parte di soggetto con interessi confliggenti sicuramente aiuterebbe a limitare eccessi e anomalie senza arrivare, come è spesso successo, in cassazione per contestare spese per perizie, compensi di delega, rimborsi spese decisamente fuori da ogni controllo.

Simone Luchini

Socio Fondatore

ASSOCIAZIONE T6

News

[Perché Partecipare](#) [Diventa Sponsor](#) [Advisory Board](#) [Sponsor](#)

Instituto Internazionale di Ricerca Corporate Lite ther