

STUDIO DEI COSTI DELLE PROCEDURE ESECUTIVE

*Come stimare l'impatto dei costi medi in una procedura
esecutiva immobiliare "standard"*

Milano, 13 giugno 2016 – A cura di
Tiziana Allievi e Simone Luchini,
Associazione T6



TAVOLO di STUDIO
sulle ESECUZIONI IMMOBILIARI

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'Associazione T6 – Tavolo di studio sulle esecuzioni immobiliari in

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 €

Le procedure lumaca costano il 25% del prezzo d'asta

di Stefania Peveraro

I tempi lunghi delle procedure di recupero hanno anche pesanti conseguenze in termini di costi, a svantaggio sia dei creditori che dei debitori. Il dato è emerso chiaro da una ricerca condotta dall'Associazione Tsei (Tavolo di Studio sulle Esecuzioni Immobiliari), commentata ieri nel corso della trasmissione *Npl di Class Cnbc* da Mirko Frigerio di Primus Capital e da Tiziana Allievi, partner di Studio La Scala, che ha collaborato alla ricerca Tsei.

Il punto è che ogni singola procedura esecutiva comporta dei costi di avvio e prosecuzione decisamente rilevanti, che possono incidere anche fino al 25% del prezzo ricavato in asta. E, se è vero che la maggioranza dei costi è in percentuale sul valore di vendita, si devono comunque pagare die

compensi minimi e una serie di costi fissi per bolli, diritti di segreteria, notifiche e così via, che rappresentano un grave handicap per procedure con immobile aggiudicato a meno di 100 mila euro. Un esempio pratico su un immobile inizialmente valutato 125 mila euro a garanzia di un

AVVERTENZE PER IL DEBITORE

TRIBUNALI DI RIETI, FIRENZE, PALMI, LOCRI, VIBO VALENTIA ETC.

«[...] È però necessario AGIRE IL PIÙ PRESTO POSSIBILE: PIÙ PASSA IL TEMPO E PIÙ AUMENTANO LE SPESE. Sono infatti a vostro carico anche le spese di procedura e degli avvocati dei creditori e queste aumentano via via nel tempo: è pertanto Vostro interesse fermare la procedura quanto prima. Ad esempio, se riuscite a trovare un accordo prima che il perito faccia la perizia, risparmierete il suo compenso (che può arrivare anche al 3% del valore del Vostro immobile); se evitate di far fissare la vendita, risparmierete le spese di pubblicità, che possono giungere anche a euro 1.500 e più per ogni udienza di vendita fissata, oltre agli onorari degli avvocati e quello del custode. [...]»

PREMESSE

- Mutuo ipotecario fondiario a coppia di coniugi con finalità acquisto prima casa
- Valore immobile = 125.000 euro, importo erogato 100.000 euro, Loan To Value (LTV) = 80%
- Capitale da rimborsare al default* = 85.000 euro
- Presenza di 3 iscrizioni ipotecarie (1 volontaria a garanzia del mutuo e 2 giudiziali di grado successivo)
- Procedura esecutiva immobiliare promossa dal creditore fondiario di I grado (banca) per la somma da rimborsare
- Esecuzione delegata a professionista con nomina del custode giudiziario (presenza di debitore occupante)
- Valutazione dell'esperto stimatore = 125.000 euro
- Prezzo di vendita prima asta = 106.250 euro (-15% standard per mancanza di garanzia sui vizi)
- # esperimenti di vendita = 5 (di cui 4 con vecchia procedura ante L.132/2015)
- Prezzo di aggiudicazione al terzo ribasso con piccolo rilancio = 63.000 euro

* Si trascurano, per semplicità della simulazione, le spese legali e gli interessi, che non cambiano la metodologia di stima dei costi

I CENTRI DI COSTO^{*}

A CARICO DELLA
PROCEDURA (E QUINDI
DEL CREDITORE
PROCEDENTE E DEL
DEBITORE)



1

LEGALE DEL
CREDITORE

2

ESPERTO
STIMATORE

3

PROFESSIONISTA
DELEGATO

4

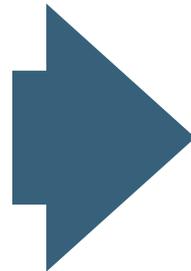
CUSTODE
GIUDIZIARIO

5

PUBBLICITÀ DEGLI
AVVISI



A CARICO
DELL'AGGIUDICATARIO

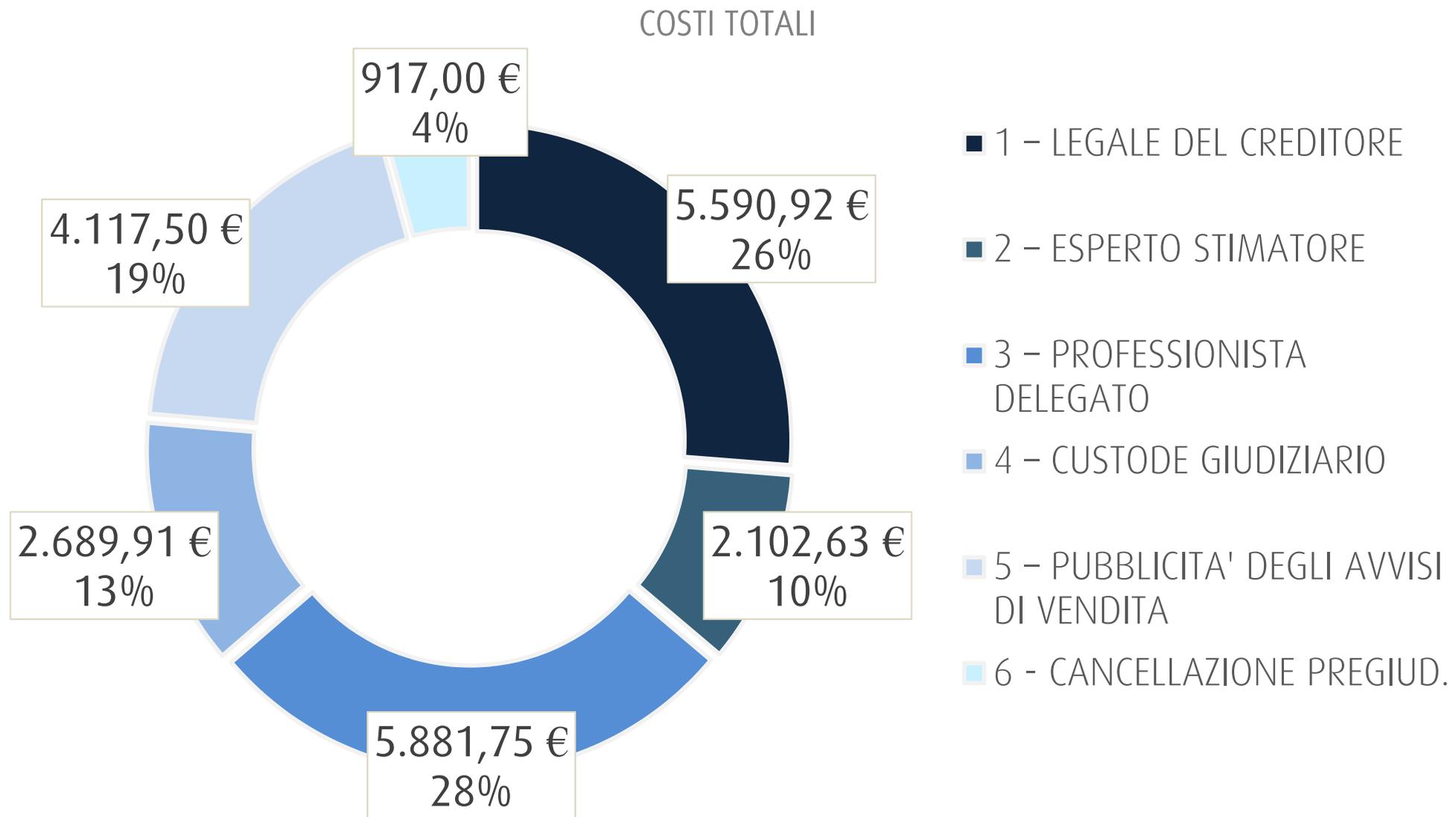


6

COSTI DI
TRASFERIMENTO
PROPRIETÀ

* I costi procedurali (bolli, visure, diritti di segreteria, autentiche, imposte, contributi etc. Sono stati considerati all'interno delle singole voci di costo, sostenuti in gran parte dal legale del creditore procedente ed a questo fatturati

I COSTI FINALI COMPLESSIVI IN CASO DI AGGIUDICAZIONE SUDDIVISI PER VOCE DI SPESA*



*Le modalità di calcolo del compenso, le variabili prese in considerazione nella simulazione, i limiti di tale indagine ed ogni altra ulteriore informazione di dettaglio è ampiamente documentata nel report completo, soprattutto nella sua seconda parte di approfondimento

I COSTI FINALI COMPLESSIVI IN CASO DI AGGIUDICAZIONE SUDDIVISI TRA COMPENSI E SPESE

	COMPENSI LORDI*	SPESE** VIVE	TOTALE
1 - LEGALE DEL CREDITORE	€ 3.946,92	€ 1.644,00	€ 5.590,92
2 - ESPERTO STIMATORE	€ 1.961,08	€ 141,55	€ 2.102,63
3 - PROFESSIONISTA DELEGATO	€ 5.443,15	€ 438,60	€ 5.881,75
4 - CUSTODE GIUDIZIARIO	€ 1.668,11	€ 1.021,80	€ 2.689,91
5 - PUBBLICITA' DEGLI AVVISI DI VENDITA	€ 4.117,50	€ -	€ 4.117,50
6 - CANCELLAZIONE PREGIUDIZIEVOLI	€ -	€ 917,00	€ 917,00
TOTALE COSTI A CARICO PROCEDURA	€ 17.136,75	€ 4.162,95	€ 21.299,70

[7 - COSTI DI TRASFERIMENTO*** - a carico aggiudicatario]	€ 697,84	€ 1.004,08	€ 1.701,92
--	-----------------	-------------------	-------------------

*Inclusi quindi di CPA e IVA

**La voce "spese" comprende i rimborsi delle spese vive (bolli, diritti, servizi di terzi, contributi unificati, etc.)

***Si sono escluse le imposte di registro, catastale ed ipotecaria in quanto dipendono dal regime fiscale dell'acquirente e dalla tipologia di immobile (IVA o imposta di registro)

LE FASI* ESAMINATE

1

DALL'AVVIO DELL'ESECUZIONE
ALLA NOTIFICA DEL
PIGNORAMENTO:

- atto di precetto (redazione e notifica)
- pignoramento (redazione, notifica)

2

DALLA NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO
ALLA RELAZIONE IPO-CATASTALE:

- trascrizione pignoramento
- deposito istanza di vendita
- produzione certificazione ipo-catastale

3

NOMINA DELL'ESPERTO
STIMATORE:

- nomina perito
- redazione perizia di stima con individuazione del valore

4

DALL'UDIENZA EX ART. 569 C.P.C.
ALLA PRIMA ASTA SENZA
INCANTO:

- pronuncia ordinanza di vendita
- delega a professionista
- nomina custode giudiziario

5

EFFETTUAZIONE PUBBLICITÀ
OBBLIGATORIA ED ALTRI ADEMPIMENTI
NECESSARI FINO ALL'ASTA (DESERTA):

- pubblicità telematica
- eventuale pubblicità su carta stampata
- effettuazione visite all'immobile, gestione amministrativa del bene, adempimenti vari, raccolta offerte

6

COSTI PER L'AGGIUDICATARIO:

- compenso del delegato
- cancellazione pregiud.
- spese di trasferimento
- bolli ed imposte

* LE FASI IPOTIZZATE SONO STATE INDIVIDUATE SULLA BASE DELLA POSSIBILITÀ DI ESTINGUERE LA PROCEDURA EVITANDO LE SPESE DELLA FASE SUCCESSIVA, BASANDOSI SULLA NECESSARIETÀ E INEVITABILITÀ DI CERTE ATTIVITÀ

I COSTI MARGINALI FASE PER FASE

COSTI PER SPESE E COMPENSI:	FASE 1	FASE 2	FASE 3	FASE 4	FASE 5	TOTALE AGGIUD.
1.LEGALE DEL CREDITORE	€ 981,38	€ 3.327,46	€ 4.064,50	€ 4.459,19	€ 4.853,88	€ 5.590,92
di cui SPESE VIVE	€ 192,00	€ 1.354,00	€ 1.499,00	€ 1.499,00	€ 1.499,00	€ 1.644,00
di cui cassa previdenza e IVA	€ 167,23	€ 418,08	€ 543,51	€ 627,13	€ 710,74	€ 836,17
di cui COMPENSI	€ 622,15	€ 1.555,38	€ 2.021,99	€ 2.333,06	€ 2.644,14	€ 3.110,75
2. ESPERTO STIMATORE	€ -	€ -	€ 2.102,63	€ 2.102,63	€ 2.102,63	€ 2.102,63
di cui SPESE VIVE	€ -	€ -	€ 141,55	€ 141,55	€ 141,55	€ 141,55
di cui cassa previdenza e IVA	€ -	€ -	€ 430,18	€ 430,18	€ 430,18	€ 430,18
di cui COMPENSI	€ -	€ -	€ 1.530,90	€ 1.530,90	€ 1.530,90	€ 1.530,90
3.PROFESSIONISTA DELEGATO	€ -	€ -	€ -	€ 2.094,30	€ 4.427,64	€ 5.881,75
di cui SPESE VIVE	€ -	€ -	€ -	€ 191,10	€ 240,60	€ 438,60
di cui cassa previdenza e IVA	€ -	€ -	€ -	€ 403,20	€ 887,04	€ 1.300,99
di cui COMPENSI	€ -	€ -	€ -	€ 1.500,00	€ 3.300,00	€ 4.142,16
4.CUSTODE GIUDIZIARIO	€ -	€ -	€ -	€ 530,80	€ 1.050,71	€ 2.689,91
di cui SPESE VIVE	€ -	€ -	€ -	€ 10,90	€ 10,90	€ 1.021,80
di cui cassa previdenza e IVA	€ -	€ -	€ -	€ 93,75	€ 187,51	€ 300,81
di cui COMPENSI	€ -	€ -	€ -	€ 426,15	€ 852,30	€ 1.367,30
5.PUBBLICITA' DEGLI AVVISI	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 823,50	€ 4.117,50
6.CANCELLAZIONE PREGIUD.	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 917,00
TOTALE	€ 981,38	€ 3.327,46	€ 6.167,12	€ 9.186,92	€ 13.258,36	€ 21.299,70

Solo la vendita del bene implica un aumento importante dell'ultimo costo marginale, perché è solo con l'aggiudicazione/assegnazione che il delegato matura il diritto a percepire ulteriori tranches di compenso (il 50% della terza tranche e la quarta, relativa alle attività legate alla distribuzione del ricavato). Inoltre la procedura deve sopportare ulteriori spese per le attività di trasferimento del bene e di cancellazione delle pregiudizievoli (tra compenso del delegato e costi vivi); non solo, ma anche il custode presenterà parcelle più elevate comprensive di ulteriori costi di accesso e liberazione che gravano sulla procedura. L'aumento deciso dei costi avviene quindi solo con l'avvenuta aggiudicazione.

I COSTI MARGINALI FASE PER FASE ed i relativi risparmi rispetto al costo «pieno» in caso di aggiudicazione

I **COSTI** sono quelli sostenuti dalla procedura (e quindi dal creditore e dal debitore) per giungere alla liquidazione del bene in asta.

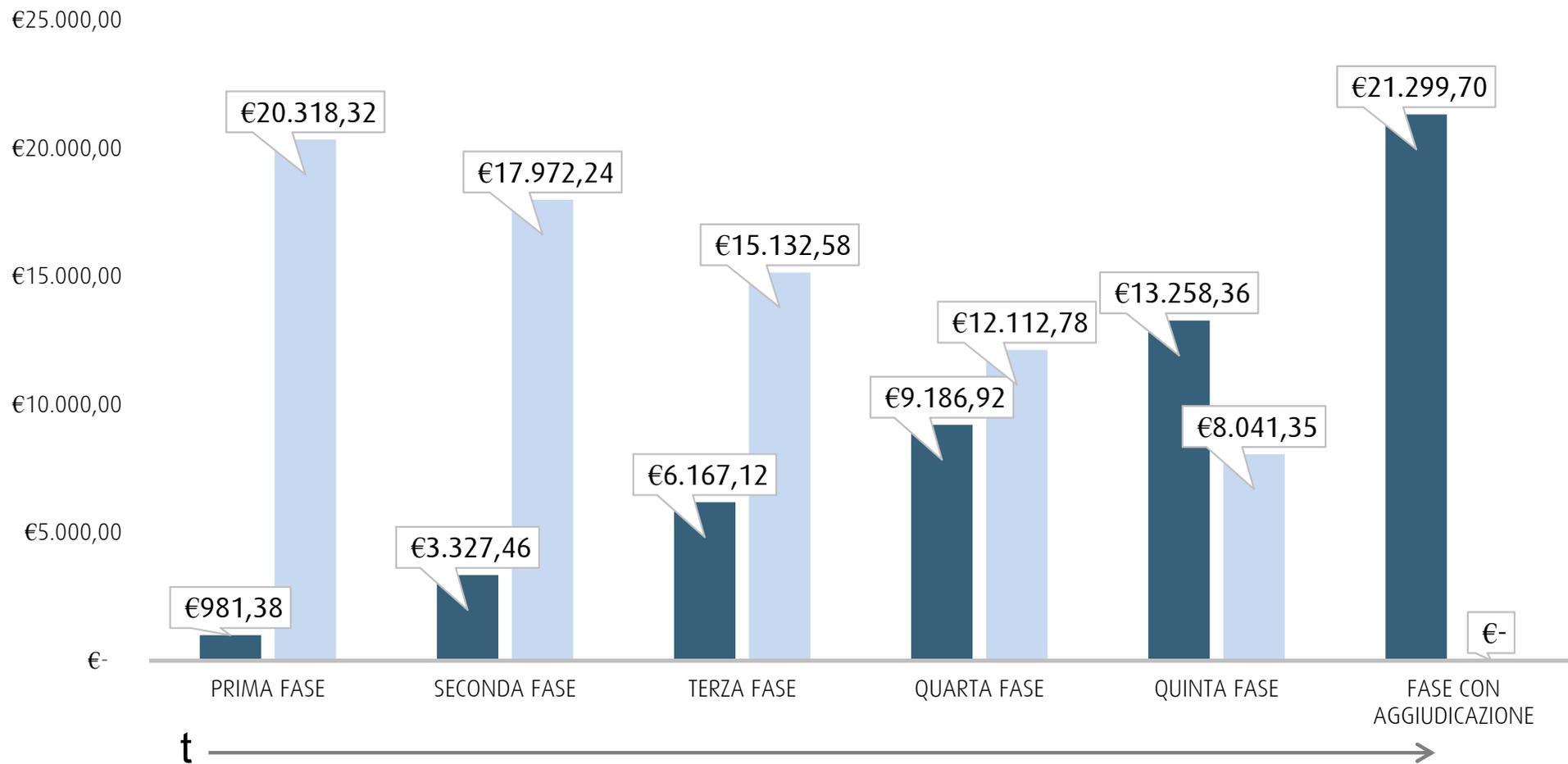
Con **RISPARMI** si è inteso indicare, per sottrazione, il risparmio che creditore e debitore possono ottenere da una chiusura anticipata dell'esecuzione, suddividendo quest'ultima in fasi e indicando i costi di ognuna di queste.

FASE	COSTI	RISPARMI
1 – FINO ALLA NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO	981,38€	20.318,32€
2 – FINO ALLA CERTIFICAZIONE IPOCATASTALE	3.327,46€	17.972,24€
3 – FINO ALL'ISTANZA DI VENDITA	6.167,12€	15.132,58€
4 – FINO ALL'ORDINANZA DI VENDITA	9.186,92€	12.112,78€
5 – FINO ALLA PRIMA ASTA DESERTA	13.258,36€	8.041,35€
6 – ULTIMA FASE (VENDITA INCLUSA)	21.299,70€	0€

COSTI MARGINALI FASE PER FASE E RISPARMI IN CASO DI INTERRUZIONE DELLA PROCEDURA

COSTI E RISPARMI FASE PER FASE

■ COSTI ↑ ■ RISPARMIO ↓



I COSTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Competenze professionista delegato (ex. art. 2 co. 1 DM 227/2015)	500,00€
Spese generali - ex art. 2 co.4 D.M. 227/2015, in percentuale sul compenso ex art. 2 co.1 (10% del compenso)	50,00€
CPA se IVA sulle competenze	147,84€
Spese vive, imposte e bolli di cui:	
- <i>cancellazione pregiudizievoli** (ipoteche e pignoramento)</i>	917,00€
- <i>spese di trasferimento del bene (voltura e trascrizione del decreto di trasferimento, esclusa imposta di registro ***)</i>	87,08€
TOTALE COSTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO (imposte escluse)	1.701,92€
IMPOSTE***: 2% REGISTRO, 50€ CATASTALE, 50€ IPOTECARIA	1.360,00€

*Si è deciso di aggiungerli, anche se dovrebbero poi essere rimborsati all'aggiudicatario in via privilegiata ex art. 2770 c.c.

** Si è ipotizzato acquirente con **requisiti prima casa** che sconta pertanto imposta di registro **agevolata** pari al 2% del minore tra rendita catastale rivalutata e prezzo di aggiudicazione (Sent. Cort. Cost. n. 5/2014)

Non si sono prese in considerazione le spese "eventuali" variabili da caso a caso quali: oneri di regolarizzazione urbanistica, saldo arretrati condominiali, spese di liberazione del bene avviate dopo il decreto di trasferimento, etc.

I NOSTRI "DESIDERATA"

- i) SEMPLIFICAZIONE ED UNIFORMITÀ A LIVELLO NAZIONALE
- ii) VERIFICA PREVENTIVA DELLE PARCELLE
- iii) PUBBLICAZIONE DELLE CONVENZIONI E DEGLI ACCORDI SUI SITI DEI TRIBUNALI
- iv) REVISIONE DELLE MODALITÀ DI CALCOLO DEI COMPENSI (SOPRATTUTTO PER UNIFORMARE LE DIVERSE PROFESSIONALITÀ E LEGANDO LE COMPETENZE ALLE ATTIVITÀ SVOLTE)
- v) RISPARMI SU COSTI PROCESSUALI, SPRECHI, DUPLICAZIONI NON NECESSARIE, CON MAGGIOR RICORSO ALL'INFORMATIZZAZIONE

Aknowledgements:

Si ringraziano i soci che hanno reso possibile la stesura di questo report: Laura Pelucchi, Matteo Mauro, Claudia Modesto, Roberta Pisano, Loredana Sarmente, Ilenia Antonica, Frontis NPL e tutti coloro che ci hanno fornito preziosi consigli e suggerimenti

Questa breve presentazione è la sintesi dello studio completo "I Costi delle Procedure Esecutive" scaricabile sul sito www.osservatoriot6.it



TAVOLO di **STUDIO** sulle **ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Associazione T6
Via Palestro 32 c/o Labss-Istc-Cnr
IT-00185 Roma
info@osservatoriot6.it
www.osservatoriot6.it