

Milano, 9 novembre 2023

## ASSOCIAZIONE T6, NUOVO STUDIO DEI COSTI DELLE ESECUTIVE IMMOBILIARI: PROCEDURE MENO COSTOSE RISPETTO AL 2016

*Secondo lo Studio, le procedure esecutive immobiliari risultano meno costose e le spese sono diminuite in maniera più sostanziale (-7,5% di incidenza sul prezzo di aggiudicazione) nella fase della vendita*

L'Associazione T6 – Tavolo di Studio sulle Esecuzioni Italiane – ha presentato oggi la seconda edizione dello Studio dei Costi delle Procedure Esecutive Immobiliari, un'analisi condotta alla luce delle novità legislative introdotte con le recenti riforme, che hanno notevolmente inciso sul settore dell'esecuzione immobiliare. Dalla ricerca emerge, in primo luogo, che il costo totale medio<sup>1</sup> delle procedure esecutive immobiliari nel 2022 è sceso di circa il 13% rispetto a quanto rilevato nell'anno 2016. **Scende sensibilmente, di conseguenza, anche l'incidenza dei costi sostenuti sul prezzo di aggiudicazione, che attualmente risulta inferiore di circa il 10%** rispetto a quella rilevata nello studio di sette anni fa (incidenza del 36% nel 2016 contro un'incidenza del 26% circa nel 2022).

### L'evoluzione dell'incidenza delle voci di costo sul prezzo di aggiudicazione

La fase maggiormente interessata dalla riduzione dei costi è quella della vendita, per cui è stata riscontrata un'incidenza sul prezzo di aggiudicazione inferiore del 7,5%. Anche i costi del custode e quelli sostenuti dal creditore precedente risultano diminuiti, seppure in modo marginale, determinando un calo dell'incidenza del costo sul prezzo di aggiudicazione rispetto all'anno 2016 di circa il 2% per ciascuna voce.

Analizzando, invece, nel dettaglio l'incidenza delle singole voci che impattano maggiormente rispetto al costo totale, è stato rilevato che le spese relative alla fase di delega incidono nella misura del 31% mentre quelle per avviare la procedura esecutiva, comprensive dei compensi del legale del creditore precedente, incidono del 27%.

Esaminando per la prima volta i provvedimenti d'infruttuosità emessi nella fase delle vendite, lo Studio ha, inoltre, riscontrato che i Tribunali italiani hanno considerato antieconomica la

---

<sup>1</sup> Dal momento che le variabili che possono incidere sui costi di ciascuna esecuzione immobiliare sono illimitate, così come diverse sono le prassi adottate dai singoli Tribunali, la metodologia dell'analisi dello Studio dei Costi è stata costruita attraverso l'esame di un "caso rappresentativo".

prosecuzione della procedura, a fronte di una riduzione del 62,8% del prezzo base dell'ultima asta rispetto al prezzo base del primo esperimento di vendita.

*“Il Report nasce con l'intento di verificare l'impatto che le recenti riforme hanno determinato sul processo esecutivo immobiliare e, di conseguenza sui costi che ne derivano, prendendo come termine di paragone la prima edizione pubblicata nel 2016. In particolare, nel contesto attuale, le modifiche legislative che hanno comportato un mutamento del panorama delle procedure immobiliari hanno riguardato le spese di notifica degli atti processuali, i costi della custodia giudiziaria nonché quelli relativi alle modalità di pubblicazione degli avvisi di vendita e di celebrazione delle aste giudiziarie.”* ha commentato **Laura Pelucchi, partner La Scala Società tra Avvocati e referente commissione esecuzioni immobiliari dell'Associazione T6.** *“Storicamente, le procedure esecutive immobiliari sono considerate lunghe e complesse, tali da deprezzare, in alcuni casi, il valore degli asset pignorati. Tuttavia, il risultato di questa nuova edizione dello Studio dei Costi delle Procedure Esecutive mette in luce che le riforme recentemente introdotte hanno ridotto i costi della procedura ed è verosimile immaginare che nei prossimi anni, con il progressivo utilizzo della digitalizzazione, si possono auspicare ulteriori miglioramenti sul tema oggetto di studio”.*

\*fine\*

#### **Contatti stampa**

#### **Community Società Benefit S.r.l**

Pasquo Cicchini – [pasquo.cicchini@community.it](mailto:pasquo.cicchini@community.it) – 345 1462429

Giovanni Fabbri – [giovanni.fabbri@community.it](mailto:giovanni.fabbri@community.it) – 346 3255638

Francesca Aucello – [francesca.aucello@community.it](mailto:francesca.aucello@community.it) – 344 0770070