



PROPRIETÀ  PRIVATA
DI TERESA CAMPO

Associazione T6, procedure esecutive meno costose

Costi in calo per le procedure esecutive immobiliari nella fase della vendita. E quanto emerge dalla seconda edizione dello Studio dei Costi delle Procedure Esecutive Immobiliari condotto dall'Associazione T6-Tavolo di Studio sulle Esecuzioni Italiane, 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 delle procedure nel 2022 è sceso del 13% rispetto al 2016, e di conseguenza si è ridotta di molto anche l'incidenza dei costi sostenuti rispetto al prezzo di aggiudicazione, attualmente inferiore del 10% rispetto a sette anni fa (incidenza del 36% nel 2016 e del 26% nel 2022). E la vendita la fase più interessata dal calo dei costi, con un'incidenza sul prezzo di aggiudicazione inferiore del 7,5%. Anche i costi del custode e quelli sostenuti dal creditore precedente sono diminuiti, con un calo del 2% dell'incidenza di ciascuna voce sul prezzo di aggiudicazione rispetto al 2016. Più in dettaglio, le spese relative alla fase di delega incidono per il 31% mentre quelle per avviare la procedura esecutiva, comprensive dei compensi del legale del creditore precedente, per il 27%. Esaminando per la prima volta i provvedimenti d'infirmità emessi nella fase delle vendite, lo Studio ha, inoltre, riscontrato che i Tribunali italiani hanno considerato antieconomica la 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. «Storicamente, le procedure esecutive immobiliari sono considerate lunghe e complesse, tali da deprezzare, in alcuni casi, il valore degli asset pignorati», spiega Laura Pelucchi, partner **La Scala** Società tra Avvocati e referente commissione esecuzioni immobiliari dell'Associazione T6. «Secondo lo studio tuttavia mette in luce che le riforme introdotte di recente hanno ridotto i costi della procedura ed è verosimile immaginare, con l'avanzare della digitalizzazione, ulteriori miglioramenti nei prossimi anni».

Ardian e Prelios cedono a Inovalis un edificio a uso uffici ad Assago

Ardian e Prelios sgr hanno venduto al gestore immobiliare francese Inovalis un immobile a uso uffici ad Assago, nell'hinterland milanese, all'interno del Milanofiori Business Park. Il deal è stato finalizzato attraverso una sicaf interamente partecipata da Ardian e gestita da Prelios sgr. L'immobile pssato di mano ha una superficie commerciale di circa 18mila metri quadrati e 125 posti auto. È composto da sei piani a uso direzionale, mentre al piano terra alloggia due unità food & beverage a servizio degli uffici, oltre a un piano interrato con archivi e parcheggi. L'intero complesso è stato ristrutturato dal 2018 al 2021 con interventi che hanno favorito l'attività di locazione e permesso di incrementare l'occupancy, passata dal 51% al momento dell'acquisto nel 2017 al 100% attuale, attirando società nazionali e internazionali di elevato standing che hanno premiato il livello qualitativo dell'immobile rispetto agli altri edifici del Business Park. Nell'ambito dell'operazione, Savills è stata advisor commerciale. Ardian e Prelios sgr sono state assistite dallo studio Gattai, Minoli, Partners per le tematiche legali e fiscali, mentre Cbre ha curato gli aspetti tecnici. (riproduzione riservata)

