

*Le spese di creditori e debitori
per vendere un immobile in asta giudiziaria*

I COSTI DELLE PROCEDURE ESECUTIVE

di Simone Luchini



Mai come in questi mesi le aste giudiziarie immobiliari hanno vissuto un momento di notorietà, a tutti i livelli, con articoli di giornale, guide dedicate, statistiche, commenti di vario tipo sui social e sui siti internet, convegni specifici e corsi di formazione. Purtroppo tutte queste attenzioni anche mediatiche sono l'indicatore evidente della dimensione raggiunta dal fenomeno, tanto da far muovere il Governo a più riprese cercando, con modifiche normative ad hoc, di rendere il meccanismo di recupero del credito più rapido e più snello.

La vendita dell'immobile tramite procedura di esecuzione forzata rappresenta, infatti, una delle modalità con cui un creditore può rientrare in possesso del suo credito (o, più verosimilmente, di parte di esso) di difficile, se non impossibile, restituzione. Senza addentrarci nei commenti alle recenti modifiche nor-



SIMONE LUCHINI



mative (aspettiamo la legge di conversione da emanarsi entro i primi giorni di luglio) vorremmo dare un contributo a un tema spesso associato a quello dei tempi dei tribunali e delle azioni che il creditore può mettere in atto per recuperare i propri crediti, cioè il tema dei costi delle procedure esecutive.

Con lo scopo, come si legge ormai da tempo, di arrivare a stimare quanto più analiticamente possibile il valore di realizzo di una garanzia immobiliare, si è pensato di cominciare a studiare uno degli aspetti che impattano anche in maniera rilevante su quanto un creditore potrà verosimilmente ipotizzare di ottenere dalla gestione giudiziale (in questo caso, tramite procedura esecutiva immobiliare). Oltre al costo del recupero forzoso si dovrà poi tenere presente sia il valore di vendita del bene a garanzia che i tempi necessari ad arrivare alla distribuzione del ricavato. Questi tre fattori, costi, tempi e valori di vendita, opportunamente combinati, ci possono fornire un valido aiuto nella stima delle garanzie sottostanti ai crediti ipotecari.

Se questo argomento non ha impatto immediato sull'acquirente, che di base dovrà solo sostenere i classici costi relativi al trasferimento immobiliare (a cui si aggiungono alcune centinaia di euro per la cancellazione delle pregiudizievoli e le formalità amministrative relative al decreto di trasferimento), il totale dei costi necessari ad avviare e portare avanti una esecuzione immobiliare ha invece un enorme peso sul creditore e, di conseguenza, anche sul debitore. Per spiegare meglio il meccanismo giova ricordare che, in base all'art. 2770 c.c. "i crediti per le spese di giustizia fatte per atti conservativi o per l'espropriazione di beni immobili nell'interesse comune dei creditori sono privilegiati sul prezzo degli



ASSOCIAZIONE T6





immobili stessi". Questo vuol dire che tutte le spese per i professionisti coinvolti (legale del creditore, perito stimatore, delegato, custode) e per la pubblicità obbligatoria sono anticipate dal creditore procedente (quello che avvia l'esecuzione), ma sono poi recuperate in "pre-deduzione", cioè vengono detratte dal ricavato lordo della vendita, abbassandolo anche di molto. Solo il netto della vendita sarà poi distribuito ai creditori in base alla graduazione dei loro crediti.

A questo punto si ha il primo spunto di riflessione: gli alti costi di una espropriazione forzata immobiliare non solo danneggiano il creditore, ma anche il debitore. Perché se dalla vendita si ricava una cifra inferiore al credito vantato, il debitore non riuscirà, nemmeno privandosi del bene tramite vendita forzata, a ripagare integralmente il suo debito e rimarrà obbligato con la banca per la differenza tra il valore del credito e l'importo incassato dalla vendita.

Lo studio che l'Associazione T6 ha portato avanti nei mesi scorsi, con il fondamentale aiuto di alcuni professionisti del settore, e che è stato in parte già anticipato, vuole proprio calcolare nel dettaglio qual è il costo che una procedura esecutiva immobiliare si porta con sé, sia per quanto riguarda bolli, diritti di segreteria, notifiche, visure, contributi unificati, e altre spese amministrative sia per il pagamento dei compensi delle figure professionali che intervengono, affiancando il giudice dell'esecuzione, per riuscire a vendere sul mercato un bene pignorato.



Vista la presenza di norme di riferimento abbastanza "elastiche" che permettono aumenti e diminuzioni delle tariffe standard, e la mancanza, in qualche caso, di chiare informative di riferimento circa l'operatività in atto presso i diversi tribunali, che possono seguire criteri anche non omogenei, si è impostato lo studio simulando una tipica procedura esecutiva che riguarda la vendita in asta di un immobile a garanzia di un mutuo ipotecario prima casa erogato per la cifra di 100.000 euro (valore dell'immobile a garanzia 125.000 euro), con una esposizione da restituire alla banca per 85.000 euro (tra quota capitale, interessi e spese), e la previsione che siano necessari almeno due ribassi d'asta prima di trovare un acquirente sul mercato. Il risultato di tale studio, che in allegato può essere letto integralmente nella sua prima parte (la seconda, quella di dettaglio, verrà presentata ufficialmente al convegno sulle esecuzioni immobiliari del 13 giugno p.v. a Milano), è impressionante, soprattutto per immobili di valore inferiore a 100.000 euro. Abbiamo infatti stimato che, per un immobile che si aggiudica dopo due ribassi a 63.000 euro il costo totale di tutte le spese relative è di poco superiore ai 20.000 euro.



SCARICA LO STUDIO
DEI COSTI DELLE
PROCEDURE ESECUTIVE
DELL'ASSOCIAZIONE T6

"13 giugno 2016 a Milano, Auditorium Testori Piazza Città di Lombardia, 2° convegno nazionale organizzato dall'Associazione T6 dal titolo "LE RIFORME NELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI: Garantire l'efficacia del processo tra l'avvento dell'informatica, le esigenze di mercato e le frequenti modifiche normative".

Ingresso gratuito su registrazione – per info ed iscrizioni: www.osservatoriot6.it



Immaginate solo l'effetto depressivo sulla percentuale di realizzo del creditore che questo dato comporta, se analizzato anche tenendo conto dei lunghi tempi di realizzo (2/3 anni almeno dall'iscrizione a ruolo, in situazioni standard) nonché dei ribassi d'asta ormai fisiologici. Facile capire perché si stia cercando da ogni parte di trovare soluzioni al problema. Il tema dei costi rappresenta a nostro avviso un argomento molto importante sia per la recente normativa di recepimento della direttiva europea sui mutui, che darà la possibilità alle banche di tentare soluzioni alternative di recupero del credito senza avviare una lunga (e costosa) procedura esecutiva per recuperare il proprio credito, sia per la definizione di "infruttuosità dell'esecuzione", come introdotta dall'art. 164-bis del codice di procedura civile con la Legge 162/2014. Anche solo producendo e diffondendo informazione dettagliata e comprovata si può a nostro avviso fornire un piccolo contributo alla risoluzione del problema.

