Autori:
Simone Luchini *(coordinatore del gruppo di lavoro)*
Laura Pelucchi *(La Scala Studio Legale)*
Matteo Mauro *(La Scala Studio Legale)*
Claudia Modesto *(La Scala Studio Legale)*
Roberta Pisano *(La Scala Studio Legale)*
Loredana Sarmente *(I.V.G Arezzo e Siena)*
Ilenia Antonica *(Oxanet.it S.p.A.)*
Frontis NPL S.p.A

TAVOLO di STUDIO sulle ESECUZIONI IMMOBILIARI

STUDIO dei COSTI delle PROCEDURE ESECUTIVE INDIVIDUALI

PARTE PRIMA – APRILE 2016

A CURA DELL'ASSOCIAZIONE T6

Per favore citare questo studio come:

"T6 (2016), "Studio dei costi delle procedure esecutive individuali", Associazione "Tavolo di Studio sulle Esecuzioni Immobiliari" (T.S.E.I.), n. 1-16, 10 aprile 2016

STUDIO
dei COSTI
delle PROCEDURE
ESECUTIVE INDIVIDUALI

A CURA DELL'ASSOCIAZIONE T6

"TAVOLO DI STUDIO SULLE ESECUZIONI IMMOBILIARI"

Aprile 2016

Autori:

Simone Luchini (Coordinatore del gruppo di lavoro)

Laura Pelucchi (La Scala Studio Legale)

Matteo Mauro (La Scala Studio Legale)

Claudia Modesto (La Scala Studio Legale)

Roberta Pisano (La Scala Studio Legale)

Loredana Sarmente (Vice Direttore I.V.G. per i Tribunali di Arezzo e Siena)

Ilenia Antonica (Responsabile Oxanet.it S.p.a.)

Frontis NPL S.p.A.

© Associazione T6 - Aprile 2016. E' possibile copiare, riprodurre, scaricare o stampare il contenuto del presente materiale per uso solo personale, istituzionale, culturale o senza finalità di lucro, potendo includere estratti, contenuti e dati sui propri documenti, presentazioni, blogs, siti web, materiali formativi, a condizione che sia sempre correttamente ed integralmente riportata la fonte Associazione T6 come proprietaria del documento. Ogni altra richiesta di autorizzazione per utilizzo pubblico o commerciale, integrale o parziale, del presente materiale, ed eventuali diritti di traduzione dovrà essere indirizzata a segreteria@osservatoriot6.it.

ABSTRACT DI PROGETTO

Si vogliono schematizzare quanto più possibile tutti i costi relativi all'avvio ed alla gestione di una procedura esecutiva immobiliare, ipotizzando la sua delega a professionista (ormai di fatto obbligatoria) e la nomina del custode (non obbligatoria ma abbastanza diffusa ovunque). Lo studio proverà a clusterizzare, aggregandole poi per macro-categorie, tutte le attività, dai primi adempimenti a carico del creditore procedente (ispezioni ipotecarie, redazione dell'atto di pignoramento, etc.) all'incasso ed alla distribuzione del ricavato dalla vendita, passando per le spese che dovrà sostenere l'aggiudicatario sul trasferimento dell'immobile, tenendo conto di ogni tipologia di spesa (bolli, imposte, contributi, oneri professionali, visure, diritti di segreteria, etc.).

SCOPO

Definire il costo del compenso di ogni figura professionale coinvolta, fase per fase, indicando le spese per il creditore (e quindi per il debitore) ed anche, in caso di aggiudicazione, quelle per l'aggiudicatario. Si potrà poi simulare il costo medio di ogni esperimento d'asta ed il peso proporzionale tra i costi di procedura (fissi e variabili), l'importo del credito, l'importo effettivamente recuperato, etc. provando a rispondere ad alcune domande utili a ragionare su eventuali proposte tese a migliorare l'efficienza delle espropriazioni immobiliari.

BENEFICI

Contribuire ad approfondire la conoscenza dell'esecuzione immobiliare dal lato dei suoi costi, fornire strumenti utili a tutti i soggetti interessati (tra cui il debitore stesso) per la valutazione consapevole di un contenzioso addirittura prima di avviare la procedura di espropriazione forzata, facilitandone anche eventuali composizioni transattive, permettendo una migliore stima del valore delle garanzie sottese ai crediti grazie al dettaglio dei costi necessari per la loro eventuale escussione legale.

METODO DI INDAGINE

Tramite analisi documentale, ricerche su internet, coinvolgimento di avvocati, notai e commercialisti e soprattutto custodi giudiziari e delegati alla vendita si è provveduto a suddividere le innumerevoli attività, anche di dettaglio, in macro-categorie, specificando di ognuna le attività principali, gli attori coinvolti, il costo dei professionisti e quello delle imposte o contributi, chi sostiene le spese indicate, se queste godono o meno di privilegio in sede di riparto, etc.

LIMITI

Si sono riscontrate notevoli divergenze a livello di prassi e consuetudini che variano da tribunale a tribunale, per quanto riguarda il pagamento dei compensi e la gestione delle spese della procedura. Non si è voluto, a questo livello di approfondimento e come primo studio del genere, approfondire né segnalare eventuali differenze, ma si è cercato per quanto possibile di semplificare e schematizzare. Il risultato di tutta l'analisi, dal lato quantitativo, sarà comunque un valore medio o mediano, che tende a non considerare eventuali eccessi. Ma è importante la riflessione che induce relativamente alla difficoltà di trovarsi a gestire, a livello nazionale, costi che possono variare anche sensibilmente proprio per le diverse modalità di calcolo nonostante i medesimi decreti ministeriali e le stesse previsioni normative. Infine, come vedremo nelle analisi di dettaglio, e relativamente ai costi pubblicitari, si assiste a variazioni significative anche molto rilevanti da tribunale a tribunale (dato che i calcoli si basano su singole convenzioni stipulate tra vari gestori di pubblicità telematica autorizzati ed i tribunali o anche tra questi e le singole testate giornalistiche o le loro concessionarie pubblicitarie), e pertanto anche in questo caso si è provveduto ad indicare dei costi medi, specificando però, negli approfondimenti, le diverse modalità di calcolo o di gestione delle stesse.

SUDDIVISIONE DELLO STUDIO

Questa prima parte vuole introdurre l'argomento, precisare le difficoltà incontrate, spiegare la metodologia di approccio al problema, e presentare già i risultati finali, cioè una suddivisione dei costi totali che si possono verosimilmente sostenere per una esecuzione immobiliare tipica, senza

© Associazione T6 – aprile 2016

particolari complicazioni, problemi, opposizioni, etc. Con la presentazione della seconda parte invece si fornirà quel dettaglio delle singole voci di costo che hanno portato ad avere questi risultati, spiegando come sono state calcolate, in base a quali previsioni normative, quali sono le possibili variazioni applicabili in aumento o in diminuzione, eventuali anomalie o forzature che purtroppo a volte sono state notate. Pertanto per avere la descrizione analitica di tutti i calcoli effettuati per ottenere questi dati sarà necessario attendere il convegno dell'Associazione T6 del 13 giugno 2016 che vedrà proprio un intervento dedicato a questa tematica ed al suo approfondimento di dettaglio.

RISULTATI

Se i risultati non possono essere considerati uniformi a livello nazionale, ma si assiste a differenze di rilievo tra tribunale e tribunale, si può comunque rilevare che ogni singola procedura esecutiva ha dei costi di avvio e prosecuzione decisamente rilevanti, che possono incidere anche fino al 25% del prezzo ricavato in asta. Pur essendo la maggioranza dei costi percentualizzati sul valore di vendita, si hanno comunque dei compensi minimi ed una serie di costi fissi, per bolli, diritti di segreteria, notifiche, etc. che rappresentano un grave handicap per procedure con immobile aggiudicato a meno di 100.000 euro. Inoltre, si nota anche un enorme dispendio di risorse economiche derivate dall'alto numero di esperimenti di vendita necessari a far incontrare domanda ed offerta. Da notare che non c'è neanche molta chiarezza, a livello di previsione normativa, sulla tipologia, il numero e l'importo massimo delle spese vive da richiedere a rimborso da parte delle singole professionalità, che può, in certi casi, portare anche a pratiche troppo differenziate e discrezionali pur in presenza della necessaria autorizzazione del giudice dell'esecuzione al pagamento delle competenze richieste. Molta discrezionalità, peraltro prevista dalla normativa, si nota anche nel sistema di calcolo basato su tabelle con importi minimi e massimi, e nella possibilità di aumentare o diminuire il compenso in presenza di particolare complessità o semplicità.

CONCLUSIONI

Premettiamo che, pur apprezzando lo sforzo di semplificazione profuso con l'emanazione del recentissimo D.M. n. 227/2015, che facilita molto (come già anche il D.M. 55/2014) il calcolo del compenso del professionista di riferimento, va notato che, almeno per fasce di prezzo inferiori ai 100.000 euro, i costi per la delega delle operazioni di vendita crescono rispetto alla modalità precedente.

Ciò premesso, sarebbe almeno auspicabile che si provvedesse in prima battuta ad uniformare la modalità di calcolo dei compensi definendo soprattutto la tipologia di rimborsi spese proprio per evitare troppa discrezionalità, e per permettere alle parti "interessate" (creditore e debitore) di poterle conoscere in partenza, calcolandole in ogni momento della procedura (in quanto si basano su leggi e regolamenti, e dovrebbero essere non interpretabili), e soprattutto potendo facilmente verificarle all'atto della presentazione delle note di liquidazione dagli aventi diritto.

In seconda battuta sarebbe utile un ripensamento di tali compensi, non necessariamente per abbassarli, quanto per valutare eventuali risparmi che potrebbero derivare sia da modifiche normative (abolizione di certi obblighi procedurali, o limitazioni della eccessiva discrezionalità, imponendo magari maggiori regole, o sfruttando economie di scala) sia dalla diffusione di una maggiore cultura tecnologica, evitando comportamenti poco virtuosi (per esempio, l'eccesso di notifiche ai soggetti a cui non è obbligatorio, oppure evitando l'uso della notifica indiscriminata anche in caso di semplici comunicazioni, evitando di richiedere bolli e diritti di segreteria su semplici verbali ed atti processuali, etc.), oppure infine ricorrendo a strumenti innovativi proprio per ridurre il costo di quelli tradizionali (come dovrebbe avvenire per esempio con la pubblicità una volta che partirà il portale unico delle vendite). Infatti la complessità nel gestire tali procedure non ci deve far pensare ad una banale riduzione del compenso del professionista, che si trova a gestire molto spesso situazioni difficili, complesse e dalla lenta soluzione, con pagamenti a volte molto distanti dal momento in cui il servizio è stato erogato. Ma ben si può provare, con semplici interventi, ad efficientare lo scorrere delle procedure, così che le professionalità coinvolte siano facilitate nello svolgimento dei loro compiti, e possano ragionevolmente sperare di abbreviare anche i tempi di riscossione del dovuto compenso.

© Associazione T6 – aprile 2016

Infine, sarebbe importante, per un principio di trasparenza e di controllo preventivo diffuso, introdurre un meccanismo che prevedesse l'invio obbligatorio della richiesta di pagamento della parcella da parte dei vari soggetti professionali/ausiliari del giudice non solo al giudice dell'esecuzione, ma anche al creditore ed al debitore, senza aggravio di costi (PEC ed e-mail). Questo per un semplice motivo di etica professionale, perché alla fine i soggetti che dovranno sostenere l'onere economico di tale costo sono creditore e debitore: è corretto che possano effettuare un controllo formale delle spettanze prima che queste siano effettivamente saldate, godendo di un congruo lasso di tempo a disposizione per far arrivare le proprie osservazioni al giudice che comunque non può essere assolutamente vincolato ad una eventuale opinione contraria di una delle parti citate (creditore e debitore).
A questa necessità si lega l'ovvia richiesta di predisporre delle note di liquidazione dettagliate al massimo, evitando di aggregare voci anche omogenee ma indicando sempre le singole attività e soprattutto le singole voci di rimborso spese non forfetarie.

© Associazione T6 – aprile 2016

[1] INTRODUZIONE E STRUTTURA

Ogni procedura esecutiva ha dei passaggi ben precisi, chiaramente e rigidamente indicati dalla norma: si inizia dalla richiesta del creditore fatta al debitore di ottemperare al suo debito (precetto), passando per l'apposizione di un vincolo di indisponibilità al bene immobile posto a garanzia del credito non riscosso (pignoramento) e giungendo alla richiesta rivolta al giudice di procedere con la vendita forzata (istanza di vendita), per poi arrivare alle varie operazioni di vendita indicate dal giudice quando pronuncia l'ordinanza di vendita. E già per arrivare a questo punto, il creditore anticipa dei costi (bolli, contributi unificati, visure e certificazioni, compenso del perito e quello per l'attività del legale incaricato), che gli saranno poi restituiti dopo qualche tempo (a volte anche anni), solo in caso di vendita dell'immobile e solo se questo prezzo sarà capiente. Dal momento in cui il giudice delega poi le operazioni di vendita al professionista, si comincia a richiedere al creditore procedente l'anticipo di una serie di voci di costo quali l'onorario del perito stimatore (ricordiamo che sino all'entrata in vigore della L. n.132/2015 il compenso dello stimatore era interamente saldato dopo la consegna dell'elaborato mentre adesso è previsto solo un anticipo), l'acconto sul compenso del delegato alla vendita, e, quando nominato, anche su quello del custode giudiziario. Inoltre, per poter procedere alle fasi successive, al creditore è anche richiesto di saldare in anticipo l'intera spesa relativa alla pubblicità degli avvisi di vendita, come previsto dal novellato art. 490 c.p.c., sia per quella obbligatoria (pubblicità telematica sui siti Internet autorizzati e sul "Portale delle vendite pubbliche", non ancora attivato) sia per quella facoltativa (su carta stampata o con altre modalità commerciali).

Proprio per la notevole difficoltà di tracciare le diverse prassi, come meglio spiegheremo nella seconda parte dello studio, in uso nei vari tribunali, e tenendo conto delle quasi infinite combinazioni che possono emergere dalle diverse casistiche, abbiamo deciso almeno noi di standardizzare lo studio, e utilizzare una simulazione ipotizzando una situazione molto comune, un credito (mutuo ipotecario fondiario) erogato pari a 100.000 euro, di cui 85.000 sono quelli ad oggi ancora da rimborsare, garantiti da un immobile valutato 125.000 euro dal perito del tribunale, immobile in comproprietà tra marito e moglie, con sole altre due iscrizioni ipotecarie (oltre all'ipoteca a garanzia del mutuo), che viene venduto, come da stime di mercato, al terzo ribasso d'asta (5 esperimenti con la precedente normativa), e di facile liberazione. Per maggiori dettagli sulle "*assumptions*" si rimanda allo schema allegato (sub A). Per esempio, fino al recentissimo D.M. n. 227/2015 ogni singolo verbale incideva sul compenso finale, la presenza di più creditori incide comunque (anche in maniera non trascurabile) sul costo delle notifiche, il debitore esecutato può essere collaborativo o mettere in atto comportamenti ostruzionistici che necessariamente fanno lievitare i costi, etc. Non solo ma ci sono anche delle situazioni in cui è necessario interrompere l'esecuzione per portare avanti un giudizio di divisione oppure una parte presenta una opposizione, che fa aumentare non solo i tempi di definizione, ma soprattutto i costi a carico del procedente. Per questo è fondamentale semplificare al massimo le casistiche possibili al fine di riuscire a comunicare al meglio i risultati che sono emersi, e che potrebbero non essere così immediati.

© Associazione T6 – aprile 2016

Abbiamo infatti deciso di impostare questo studio proprio partendo dalla qualificazione e quantificazione dei costi relativi ai compensi del legale del creditore, che si trova a dover sostenere tutti i primi adempimenti burocratici del caso, seguendo comunque tutta la procedura fino alla distribuzione del ricavato dalla vendita (quando questa avviene). Si analizzerà poi la tipica parcella di un perito stimatore, tenendo conto soprattutto della nuova modalità di calcolo del suo compenso (che si basa attualmente sul valore di vendita e non su quello di perizia). Un'altra sezione riguarderà la figura del delegato alla vendita, che potrà assommare, in certi casi, anche il ruolo di custode. Questi professionisti dovranno poi incaricarsi della gestione degli adempimenti pubblicitari, in base alle disposizioni del giudice, e pertanto lo studio dei costi relativi alla pubblicità rappresenta il focus di uno specifico capitolo. Merita poi un accenno anche la stima dei costi che il nostro ipotetico aggiudicatario si troverà a sostenere per diventare proprietario del bene subastato, ricordando però che anche qua le prassi da tribunale a tribunale variano molto e certe voci di spesa possono essere di diversa attribuzione, calcolate puntualmente a consuntivo – e quindi incerte prima della loro effettuazione – oppure stimate a forfait in base a convenzioni (es. il costo per le cancellazioni delle pregiudizievoli).

Questo studio puntuale mira infatti a quantificare i costi medi relativi alla vendita forzata di un tipico immobile abitativo finanziato come accennato sopra e meglio descritto nell'allegato A. Fa riflettere il fatto che per recuperare un credito da 85.000 euro si debbano sostenere spese pari a circa 20.000 euro, non solo, ma che, a seguito del malfunzionamento di qualche meccanismo, o anche del difficile momento di mercato, nonché di svariate altre ragioni che non saranno affrontate in questa sede, si riesca a ricavare dalla vendita un valore ben inferiore a quello stimato inizialmente dal perito. La somma di questi due fattori crea un effetto decisamente negativo sul ricavato netto della vendita, abbattendolo di percentuali rilevanti. Pertanto, il creditore concluderà la sua attività di recupero dopo un certo numero di anni, con una perdita secca di quasi il 50% del credito. Ma il danno non è solo quello del creditore: allo stesso modo in cui questi non riesce a rientrare della somma vantata, anche il debitore, non riuscendo nella maggior parte dei casi non solo a incassare qualcosa per sé come residuo della vendita, ma nemmeno a ripagare il suo debito, subirà un pregiudizio. Infatti in quest'ultima (purtroppo frequente) eventualità rimarrà segnalato in Centrale Rischi di Banca d'Italia per la cifra ancora dovuta al creditore, ed il suo calvario non sarà terminato nemmeno con la vendita (ed il rilascio) della casa. Non sta a noi, in questa sede, giudicare nel merito. Il nostro scopo è studiare, comprendere, schematizzare, e provare a spiegare l'esistente. Per le nostre analisi ci siamo basati su dati verificabili, documentati, ed attendibili. Abbiamo purtroppo dovuto semplificare, armonizzare, astrarre e pertanto i risultati potranno essere diversi se confrontati con quelli di ogni singolo tribunale. La nostra ricerca è infatti frutto di necessarie generalizzazioni che però riescono, nel loro complesso e relativamente a tutte le voci di una esecuzione, ad essere utili per comprendere meglio l'importanza di quanto sosteniamo.

© Associazione T6 – aprile 2016

[2] PREMESSA

A seguito delle importanti modifiche normative che hanno introdotto l'istituto della delega prima ai notai (L. n. 302/1998), poi ad avvocati e commercialisti (L. n. 80/2005) e da ultimo l'hanno di fatto resa obbligatoria (L. n. 132/2015), si è assistito sempre più spesso, grazie anche ai positivi risultati ottenuti, al ricorso a questa forma di "degiurisdizionalizzazione" del sistema delle esecuzioni forzate immobiliari.

La delega al professionista, nelle sue varie modalità (da tribunale a tribunale si assiste (o comunque si assisteva) a diversi livelli di delega – ad un solo professionista, parzialmente al professionista con alcune fasi mantenute in cancelleria, suddivisa tra più professionisti in base alle diverse operazioni di vendita), se da un lato è stata sicuramente una esperienza di successo, dall'altro ha comunque spostato una serie di costi dal tribunale al creditore procedente. Questo ha comportato, a fronte di un maggior numero di esecuzioni portate a conclusione e di una crescita del numero di aste aggiudicate (con una significativa riduzione dei tempi), anche un aumento dei costi generali di esecuzione, raggruppabili, come vedremo in seguito, in alcune categorie principali.

Per i non addetti ai lavori, si ricorda anche quale è, a grandi linee, il filo logico che lega l'interesse del creditore a quello del debitore esecutato, che sostiene, indirettamente, il costo dell'intera procedura: infatti il creditore che avvia l'esecuzione per recuperare un suo credito ormai in contenzioso deve anticipare una serie di costi (la cui analisi costituisce l'oggetto di questo studio, che sarà poi dettagliato fase per fase nella successiva seconda parte) potendo poi recuperarli sul ricavato della vendita quando, e se, l'immobile subastato viene aggiudicato o assegnato. Il meccanismo per cui il creditore precedente può detrarre le spese sostenute dalla cifra destinata a soddisfare tutti i creditori prima della sua distribuzione è il fatto che tali spese sono considerate spese "privilegiate" ex art. 2770 c.c. (in quanto spese relative alla procedura); purtroppo l'importo complessivo di queste spese, "decurtato" dal ricavato lordo della vendita, diminuisce spesso in maniera consistente il ricavato netto (soprattutto per prezzi di aggiudicazione inferiori ai 100.000 euro). Non solo, ma spesso a rivalersi sul ricavato non c'è solo un creditore, ma molti, ognuno con diverse tipologie di credito. Una volta ripagati tutti i creditori aventi diritto (in base a rigide previsioni normative che stabiliscono l'esatta "graduazione" dei crediti), l'eventuale eccedenza viene restituita al debitore. Per questo motivo maggiori sono le spese che gravano sul ricavato della vendita, minore sarà l'eccedenza da restituire, o, come purtroppo ormai troppo spesso succede, maggiore sarà il debito residuo a carico del debitore, perché con la vendita dopo varie aste deserte e dopo aver ripagato tutti i costi della procedura, alcuni creditori rimarranno insoddisfatti e continueranno a vantare crediti verso il debitore subastato. E se anche il ricavato della vendita fosse sufficiente a rimborsare quanto dovuto, il creditore non provvederà a cancellare il nominativo del debitore dalla Centrale Rischi finché le somme a lui spettanti non saranno materialmente nella sua disponibilità: e

© Associazione T6 – aprile 2016

purtroppo per incassare tali somme possono passare anche molti mesi, creando pertanto ulteriore pregiudizio al debitore.

Non a caso si ricorda che molti tribunali pubblicano sui loro siti un utile vademecum intitolato "avvertenze per il debitore" che riporta il suggerimento di trovare un accordo quanto prima con il creditore piuttosto che continuare con l'esecuzione dell'immobile, perché questa ha un costo non trascurabile che aumenta col tempo e con il coinvolgimento dei professionisti[1].

Da ultimo si fa presente la necessità di una attenta valutazione dei costi necessari alla prosecuzione della procedura anche da parte del giudice per verificare se l'espropriazione sia idonea a "conseguire un ragionevole soddisfacimento delle pretese dei creditori" in base al recente art. 164bis disp. att. c.p.c.

1 Riportiamo testualmente un estratto da documenti reperiti presso molti tribunali tra cui quelli di Rieti, Vibo Valentia, Locri, Palmi, Firenze (quest'ultimo simile nel concetto ma leggermente diverso nella formulazione delle frasi) dal titolo "Avvertenze per il debitore": "*E' però necessario AGIRE IL PIÙ PRESTO POSSIBILE: PIU' PASSA IL TEMPO E PIU' 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 (il custode viene pagato sempre di più man mano che si avvicina la vendita)*". Facciamo presente che quest'ultima frase che riportiamo non è verificata, anzi, a nostro avviso non è nemmeno corretta.

© Associazione T6 – aprile 2016

[3] SCOPO DELL'ANALISI

Questo studio vuole provare a fare il punto della situazione ad oggi, ad oltre 10 anni dalle riforme (che hanno introdotto, oltre alla delega, anche la pubblicità obbligatoria sui siti internet e quella facoltativa su quotidiani), cercando semplicemente di codificare le voci di spesa, sia seguendo l'ordine logico e cronologico delle fasi dell'esecuzione immobiliare, sia raggruppandole per centro di costo. L'importanza della conoscenza di tali voci, soprattutto quando si vanno ad analizzare nel loro insieme, e soprattutto in rapporto al valore del credito garantito dall'ipoteca sull'immobile, al valore di quest'ultimo, ed al ricavato dalla vendita in asta, è fondamentale per aumentare la consapevolezza del fenomeno nella sua interezza, per garantire un adeguato livello di trasparenza e per stimolare delle riflessioni qualora si riscontrassero delle aree di miglioramento. Una volta codificate e tracciate tutte le possibili voci di costo relative ad una tipica procedura espropriativa immobiliare si vuole anche, con ulteriori e futuri studi, provare a comparare i costi specifici dei singoli tribunali, che variano non solo nella modalità di calcolo dei compensi, ma a volte anche nell'attribuzione o meno di certe voci o nella ripartizione delle spese (il caso più tipico ed evidente sono le spese a carico dell'aggiudicatario, comunque oggetto di un singolo paragrafo anche in questo studio, ma nella sua seconda parte).

Si parla molto di interventi di modifica delle procedure giudiziarie per il recupero del credito, e tanto dobbiamo ammettere è stato fatto negli ultimi 10 anni, non ultima la L.132/2015, ma c'è ancora spazio per ulteriori interventi, tra cui, ci auspichiamo, anche la standardizzazione di molte prassi, soprattutto quelle che impattano sui costi che ci apprestiamo a presentare in questo studio. Premesso che l'importo di tali costi, soprattutto su crediti inferiori ai 100.000 euro, relativi ad immobili che normalmente si vendono a cifre addirittura inferiori, è comunque percentualmente rilevante e penalizzante, è importante almeno rendere tali costi trasparenti, conosciuti, chiari e omogenei, a vantaggio di tutti gli operatori del settore, eliminando o limitando per quanto possibile ogni possibile discrezionalità e soggettività.

Un altro scopo, secondario, è quello di fornire uno strumento di analisi su quelli che possono essere i costi delle procedure relativamente ai diversi stadi, temporali e progressivi, in cui questa venisse interrotta (non ultimo a seguito della cosiddetta "infruttuosità dell'esecuzione" introdotta dalla L. n. 162/2014), per esempio per rinuncia del creditore a seguito di accordo transattivo, per annullamento disposto dal giudice, o altro. E' importante capire che il lavoro dei professionisti incaricati deve essere remunerato indipendentemente dall'esito della vendita, e pertanto, qualora una procedura fosse dichiarata estinta senza vendere l'immobile, e quindi senza incasso, si avranno sì delle riduzioni sui compensi dei professionisti, ma il creditore dovrà comunque sostenere dei costi, che andranno ad impattare sul valore di una eventuale transazione o composizione bonaria del contenzioso, e che rimarranno a carico del creditore in caso di estinzione della procedura. Anche al fine di aiutare il debitore esecutato, che si trovasse a dover decidere come comportarsi di fronte ad un pignoramento, è utile condividere queste informazioni, perché conosca quanto costa una procedura, e quindi di quanto vedrà ridotto, con buona approssimazione, il ricavato dalla vendita. Il debitore dovrebbe anche avere una chiara idea di quanto costa il protrarsi nel tempo della

© Associazione T6 – aprile 2016

procedura, che piano piano coinvolge vari attori e fa lievitare i costi che prima o poi gli saranno addebitati, abbattendo il ricavato della vendita. Per questo è di fondamentale importanza evitare, nell'interesse sia dei creditori che dei debitori, il succedersi di esperimenti di vendita senza alcuna partecipazione, perché questo genera solo costi (legali, professionali e pubblicitari) che non giovano alle opposte parti della procedura esecutiva. Con il presente studio abbiamo anche provato ad ipotizzare (presentandolo nella seconda parte) quanto verosimilmente potrebbe essere il costo marginale di ogni ulteriore esperimento d'asta, perché solo con la quantificazione economica delle varie fasi si riesce a dare un'idea dell'ampiezza del fenomeno e della necessità di approfondite riflessioni.

Ci auguriamo pertanto che questa indagine possa essere di stimolo per approfondimenti, osservazioni, suggerimenti, e perché no anche di critiche, con la finalità di aiutarci ad affinare sempre di più il quadro, a nostro avviso a volte troppo opaco, dei costi associati alle procedure esecutive immobiliari.

[4] STRUTTURA E METODOLOGIA

L'analisi, intrapresa successivamente all'entrata in vigore della L. 132/2015 (che ha portato significative modifiche sia su alcune voci di costi, si pensi ad esempio al compenso del perito stimatore, sia sui tempi di alcune fasi), cercherà di non considerare i costi passati, potendovi eventualmente solo accennare a titolo informativo, ma si concentrerà prevalentemente su costi e tempi derivanti dall'applicazione della vigente normativa, potendo solo riportare eventuali diverse prassi riscontrate in alcuni tribunali o diverse scelte lasciate alla discrezionalità del singolo giudice.

Si vogliono schematizzare quanto più possibile tutti i costi relativi all'avvio ed alla gestione di una procedura esecutiva immobiliare, sia delegata che (ormai in via residuale) gestita dalla cancelleria del tribunale. Lo studio proverà a clusterizzare, aggregando poi le voci per macro-categorie, tutte le attività, dai primi adempimenti a carico del creditore procedente (ispezioni ipotecarie, redazione dell'atto di pignoramento, etc.) all'incasso ed alla distribuzione del ricavato dalla vendita, passando per le spese che dovrà sostenere l'aggiudicatario sul trasferimento dell'immobile, tenendo conto di ogni tipologia di spesa (bolli, imposte, contributi, oneri professionali, visure, diritti di segreteria, etc.), citando sempre la rispettiva normativa o il regolamento ministeriale che la disciplina. La conoscenza esatta di tale tipo di informazione è sicuramente d'aiuto a tutti gli attori delle procedure esecutive, tra cui ovviamente il debitore, anche con la finalità di poter prendere decisioni consapevoli in caso di definizione transattiva del contenzioso al fine di evitare l'esecuzione.

Si è organizzato il lavoro suddividendo le innumerevoli attività, anche di dettaglio, in macro-categorie, specificando di ognuna le attività principali, gli attori coinvolti, il costo dei

© Associazione T6 – aprile 2016

professionisti e quello delle imposte o contributi, chi sostiene le spese indicate, se sono o meno considerate "privilegiate" in fase di distribuzione, etc. Per ogni singola macro-fase, e per ognuna di queste le singole attività che le compongono, nel dettaglio si indicherà chiaramente un elenco delle formalità necessarie e del loro costo vivo, nonché del costo per bolli e tributi e di quello per oneri professionali e contributi di ogni tipo. Le tabelle numeriche con i costi ed i calcoli saranno dettagliate per ogni singola macro-voce, accompagnate dalla necessaria descrizione delle singole voci, di eventuali spiegazioni, delle eventuali diverse prassi in atto, e di ogni altra informazione utile a meglio inquadrare il tema sia a livello di dettaglio che aggregato. Va precisato che la materia è alquanto complessa, soprattutto per le diverse modalità di calcolo dei compensi dei professionisti che prestano servizio come ausiliari del giudice: si pensi al perito stimatore, il cui compenso è attualmente parametrato al valore di vendita del bene, come avviene anche per il custode giudiziario, oppure agli adempimenti pubblicitari, che variano anche sensibilmente in base alle convenzioni con i singoli tribunali – basate in teoria sui volumi gestiti e quindi sul presunto potere commerciale e contrattuale del tribunale – ed al numero di esperimenti necessari per aggiudicare l'immobile. Inoltre, una procedura può necessitare delle minime attività procedurali (p.e., potrebbe essere svolta dal giudice e senza la nomina di un custode terzo), oppure prevedere addirittura più professionisti delegati per le singole fasi, e richiedere l'intervento di ulteriori adempimenti (notifica UNEP a svariati creditori, accesso forzoso all'immobile, gestione di più udienze a seguito di opposizioni agli atti, rettifiche ed integrazioni, visure ipotecarie estremamente costose, gestione endoesecutiva di un giudizio di divisione, etc.). Da non dimenticare infine il tema relativo all'eventuale controllo (preventivo e successivo) sui costi che risulta sempre difficile da effettuare, perché molte spese subiscono alcune intermediazioni che ne rendono complicata la dettagliata ed approfondita verifica sia prima che anche dopo il pagamento. Pertanto, nel provare a descrivere minuziosamente ogni diversa attività, così da rendere più facile il calcolo di singoli casi reali, si produrrà una simulazione basata su delle "assumptions" generali (riportate nell'allegato A), così da avere un calcolo medio con cui affrontare successivi ed ulteriori confronti e analisi.

[5] FONTI NORMATIVE E DATI UTILIZZATI

Lo studio si basa principalmente sull'analisi delle seguenti fonti: i vigenti regolamenti in tema di compensi ai vari attori coinvolti nelle procedure esecutive (ed i loro regolari adeguamenti tariffari ad oggi), circolari, direttive, accordi, protocolli, convenzioni, indicazioni di presidenti di sezione, magistrati e ordini professionali, nonché fatture, note di precisazione del credito, parcelle, notule realmente analizzate. In particolare, per le fonti normative specifiche, si fa riferimento, soprattutto, ai seguenti:

- D.M. 30 maggio 2002 (ESPERTI STIMATORI, PERITI E CONSULENTI TECNICI)

- D.P.R. n. 115 del 30 maggio 2002 (SPESE DI GIUSTIZIA)
- Nota del Ministero di Giustizia del 6 dicembre 2006 (Prot. n. m_dg.DAG.06/12/2006.129650.U)
- D.M. n. 80 del 15 MAGGIO 2009 (CUSTODIA GIUDIZIARIA)
- L. n. 27 del 24 marzo 2012 (Abolizione tariffe minime degli ordini)
- D.M. n. 140 del 20 luglio 2012 (SPESE DI GIUSTIZIA) – con modifiche apportate dal D.M. n. 106 del 2 agosto 2013
- D.M. n. 55 del 10 marzo 2014 (AVVOCATI)
- D.M. 29 ottobre 2015 (UFFICIALI GIUDIZIARI)
- D.M. n. 227 del 15 ottobre 2015 (DELEGA OPERAZIONI DI VENDITA)

Si fa inoltre riferimento, più in generale, ai seguenti articoli del codice civile e delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile:

Art. 161 disp. att. c.p.c. (*Giuramento dell'esperto e dello stimatore*). Il compenso dell'esperto o dello stimatore nominato dal giudice o dall'ufficiale giudiziario è calcolato sulla base del prezzo ricavato dalla vendita. Prima della vendita non possono essere liquidati acconti in misura superiore al cinquanta per cento del compenso calcolato sulla base del valore di stima.

Art. 179bis disp. att. c.p.c. (*Determinazione e liquidazione dei compensi per le operazioni delegate dal giudice dell'esecuzione*). "Con decreto del Ministro della giustizia, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, sentiti il Consiglio nazionale del notariato, il Consiglio nazionale dell'ordine degli avvocati e il Consiglio nazionale dell'ordine dei dottori commercialisti e degli esperti contabili, è stabilita ogni triennio la misura dei compensi dovuti a notai, avvocati e commercialisti per le operazioni di vendita di beni immobili. Il compenso dovuto al professionista è liquidato dal giudice dell'esecuzione con specifica determinazione della parte riguardante le operazioni di vendita e le successive che sono poste a carico dell'aggiudicatario. Il provvedimento di liquidazione del compenso costituisce titolo esecutivo".

Art. 490 c.p.c. (*Pubblicità degli avvisi*). La pubblicità dell'avviso sul "portale delle vendite pubbliche" sostituisce l'affissione obbligatoria nell'albo del tribunale, rimane l'obbligo di pubblicare inoltre l'avviso di vendita, con tutti gli allegati rilevanti, sui siti autorizzati alla pubblicità "telematica" legale, e si lascia alla facoltà del giudice, anche su richiesta del creditore procedente, di incaricare ulteriori forme di pubblicità a stampa o commerciale in base alla tipologia di immobile in vendita.

Art. 570 c.p.c. (*Avviso della vendita*). "Dell'ordine di vendita è dato dal cancelliere, a norma dell'articolo 490, pubblico avviso contenente l'indicazione degli estremi previsti nell'art. 555, del valore dell'immobile determinato a norma dell'articolo 568, del sito Internet sul quale è pubblicata la relativa relazione di stima, del nome e del recapito telefonico del custode nominato in sostituzione del debitore, con l'avvertimento che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite dalla cancelleria del tribunale a chiunque vi abbia interesse".

© Associazione T6 – aprile 2016

Art. 2770 c.c. (*Crediti per atti conservativi o di espropriazione*) 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 immobili stessi.

Sono state inoltre considerate, per una migliore comprensione delle spese analizzate in funzione della legittimità delle conclusioni, anche alcune sentenze di Cassazione che hanno visto come controparti i professionisti (stimatore, delegato, custode) e le loro parcelle da un lato, i "pagatori" dall'altro (creditori procedenti e/o aggiudicatari).

[6] ELABORAZIONE RISULTATI

Sono state analizzate le prassi di alcuni tribunali di riferimento, grazie alla presenza diretta di professionisti o anche attraverso l'analisi documentale di quanto reperito su Internet, cioè istruzioni, direttive e circolari di tribunali, convenzioni, modelli e indicazioni di ordini professionali, associazioni di categoria, professionisti stessi che forniscono fogli di calcolo o facsimili di parcella già preimpostati. Dall'analisi minuziosa di tali documenti emerge un quadro abbastanza variegato a livello sia tariffario sia metodologico, che denota infatti significative differenze di prassi tra tribunale e tribunale. Infatti, nonostante si utilizzino ovunque le stesse tabelle ministeriali e gli stessi riferimenti normativi, si assiste comunque all'applicazione di diversi parametri vista la flessibilità che tali tabelle permettono, sia a livello di scelta tra minimi e massimi, sia a livello di modalità di calcolo (in virtù del principio dell'autonomia discrezionale del singolo giudice dell'esecuzione). Anche il rimborso di certe tipologie di spese, documentate o non documentate (forfetario) è soggetto ad ampia discrezionalità a livello di singola usanza, non essendo previsti, per questa tipologia di spese, limiti ed importi massimi né categorie di spesa escluse a priori. Infatti le parcelle sono proposte al giudice, che può o meno autorizzarle (integralmente o richiedendo certe modifiche). Solo a seguito di eventuale contestazione, del creditore o del debitore, si è arrivati a volte in Cassazione per dirimere contenziosi relativi all'importo delle parcelle presentate dai professionisti.

Si assiste comunque a lodevoli tentativi di semplificazione attraverso la standardizzazione di pratiche che tendono a limitare al massimo il ricorso alla differenziazione per complessità dell'incarico, individuando una volta per tutte la percentuale da usare, o anche decidendo di attestarsi su una certa percentuale (di solito il massimo o il medio aumentato di una certa percentuale) quando si può scegliere all'interno di un certo *range* di valori.

In virtù delle differenze del mercato immobiliare locale, che vede zone come valori medi di aggiudicazione ben più bassi di altre, si è riscontrato anche la tendenza all'utilizzo di forme di compensazione del minor ricavo per il professionista anche attraverso la flessibilità consentita dai rimborsi kilometrici, piuttosto che dalle spese amministrative, di segreteria, di cancelleria, postelegrafoniche, etc.

© Associazione T6 – aprile 2016

Tutto ciò rende estremamente difficile schematizzare una modalità di calcolo dei compensi relativi ai professionisti esterni al sistema giudiziario, ed alle relative spese da questi sostenute, tra cui una delle più rilevanti è sicuramente quella relativa alla pubblicità facoltativa (su carta stampata). Chiunque si volesse addentrare, come è stato fatto da questo gruppo di lavoro, nella schematizzazione puntuale ed approfondita, a livello di singola voce di costo per singola attività (anche la più banale quale una notifica, un'autentica di copia o una marca da bollo), troverebbe una certa frustrazione proprio per l'impossibilità di definire tali importi a livello generale ed univoco. Addirittura per alcune tipologie di atti (verbali, quietanze, istanze, etc.) ci sono tribunali che richiedono l'applicazione di una marca da bollo, ed altri no. Le notifiche stesse sono oggetto di importanti differenze in quanto a volte, peccando per eccesso di zelo, si ricorre all'utilizzo degli ufficiali giudiziari quando si potrebbe utilizzare il servizio postale (meno caro), o addirittura la PEC, se non la semplice mail o il fax, operando una scelta dei destinatari "*ad abundantiam*" così da non rischiare di lasciar fuori nessuno.

Una volta schematizzati tutti i dati relativi alle singole attività, tralasciando in questo studio le analisi "geografiche" (cioè individuando eventuali scostamenti "locali" derivanti da diverse prassi in atto presso i diversi tribunali), lo studio proverà a calcolare il costo relativo ad ogni macro-fase, soprattutto in caso di più lotti, o di ulteriori esperimenti d'asta.

Il risultato dell'indagine dovrebbe dare un immediato riscontro in merito al "costo dell'esecuzione immobiliare" che, parametrato con il presunto valore di mercato del bene pignorato, nonché incrociato con i dati derivanti dal parallelo studio "Aste Open Data" (analisi dei dati statistici delle vendite in asta tribunale per tribunale portata avanti da questa Associazione), restituisce velocemente anche un presunto indicatore di convenienza circa l'avvio, o la prosecuzione, dell'espropriazione forzata.

L'indagine proverà anche a rispondere ad una serie di domande dalla cui soluzione possono trarre beneficio molti degli attori delle procedure esecutive, soprattutto il creditore ed il debitore (cioè la parte attiva e quella passiva, i cui interessi contrastanti possono coincidere per esempio sulla massimizzazione del ricavato della vendita o sul contenimento dei relativi costi), ed intorno cui ruotano tutte le altre professionalità ed istituzioni.

© Associazione T6 – aprile 2016

[7] CONCLUSIONI

Una prima considerazione che abbiamo fatto, e che farà riflettere, è che non sempre le parti del processo si rendono conto di quanto ammontano in totale le spese, perché, come descriveremo in seguito, alcuni professionisti ricevono delle anticipazioni (che quindi aiutano a diluire nel tempo la percezione dell'esborso), la perizia sino alla L. n.132/2015 veniva saldata subito dopo la realizzazione, la pubblicità viene pagata addirittura prima di essere effettuata. Non sempre quindi il creditore, per non parlare del debitore, riesce ad avere una chiara idea di quelli che sono i costi da sostenere, non solo prima di avviare il processo, ma addirittura nemmeno dopo, proprio per gli acconti già versati ed alcune competenze già saldate mesi se non anni prima. Proprio la lunga durata nel tempo, e l'avvicendarsi a volte anche di più soggetti a seguire una pratica di recupero del credito non aiuta a comprendere il peso effettivo dei costi che in questo lavoro abbiamo provato ad aggregare e che nel prossimo dettaglieremo a fondo.

Come descritto nell'Allegato B, si nota che la componente di costi associati all'esecuzione immobiliare è decisamente importante. Una procedura esecutiva immobiliare necessita, per il suo avvio, dell'anticipo di diverse migliaia di euro, indipendentemente dal valore del bene o del credito da riscuotere, e soprattutto con l'incertezza del creditore relativamente al prezzo che verrà realizzato in asta, alle tempistiche in cui tale realizzo si perfezionerà, e purtroppo anche al perfezionamento della vendita o meno. Infatti le uniche certezze sono che, una volta che la procedura è avviata, si è chiamati ad anticipare una serie di costi certi nell'esigibilità ma non sempre facilmente quantificabili.

Proviamo a ricostruire brevemente le attività necessarie e soprattutto i loro costi: un creditore che dovesse ricorrere all'esecuzione forzata per recuperare il proprio credito dovrebbe necessariamente rivolgersi ad un **legale** che curerà tutti gli adempimenti necessari (redazione e notifica atto di precetto, raccolta documentazione ipo-catastale, notifica e trascrizione pignoramento, deposito istanza di vendita, iscrizione a ruolo, etc.), sostenendo per conto del mandante i primi costi vivi. Fin qui stiamo parlando di una cifra che, per la situazione simulata, può tranquillamente superare i 2.500 euro, comprendendo anche il legittimo compenso dell'avvocato incaricato dal creditore.

Con la pronuncia dell'ordinanza di vendita da parte del giudice dell'esecuzione, si deve subito affrontare un'altra spesa, in quanto verrà incaricato un **esperto stimatore** per procedere con l'indagine approfondita e la relativa valutazione del bene pignorato. Anche con la nuova normativa che ha modificato le modalità di pagamento dell'esperto, questo potrà richiedere comunque un anticipo pari alla metà del compenso calcolato sul valore di perizia. Stiamo parlando di una cifra che tranquillamente può superare i 1.000 euro.

Il giudice inoltre nominerà con l'ordinanza il **professionista delegato** che si occuperà della gestione delle operazioni di vendita del bene. Dal momento in cui viene nominato, il professionista ha diritto ad un compenso, che sarà dovuto per intero in caso di vendita del bene oppure ridotto in base alle fasi a cui ha preso parte, con ovvio rimborso integrale delle spese comunque sostenute. Anche in questo caso, si potrà considerare, tra compenso tabellare, spese,

© Associazione T6 – aprile 2016

iva, cassa di previdenza, etc. una cifra che non sarà inferiore a 1.500 euro solo per la fase iniziale. In ogni caso, il giudice dispone quasi sempre un anticipo dei compensi, di almeno 1.000 euro, a favore dell'incaricato alle operazioni di vendita.

Al delegato alla vendita potrà essere affiancato, con nomina del giudice, un **custode giudiziario**, che, come il professionista di cui sopra sarà saldato solo alla fine della procedura ma avrà diritto ad un anticipo che di solito prevede un minimo di 500 euro, ma varia anche in base alla complessità delle attività preventivate. Anche il custode avrà diritto al compenso intero solo se la procedura non si interrompe prima, nel qual caso si vedrà l'importo decurtato di una certa percentuale a cui si aggiungeranno le spese sostenute.

Come si può capire, già con l'ordinanza che dispone la vendita dell'immobile la procedura avrà richiesto anticipi di almeno 3.000/3.500 euro a carico del creditore procedente. Ogni eventuale interruzione da questo punto in avanti dovrà tener conto del fatto che il creditore avrà sostenuto queste spese ed altrettante almeno le dovrà affrontare, anche in caso non si riesca a vendere l'immobile.

Con la stessa ordinanza di nomina dei due soggetti che gestiranno la vendita (il delegato) e l'immobile (il custode) il giudice dispone anche la **pubblicità** che obbligatoriamente dovrà essere effettuata per il rispetto della normativa. Si indicheranno i gestori dei siti di pubblicità telematica che ospiteranno gli avvisi di vendita, e si dirà quali testate sono state selezionate per l'effettuazione di pubblicità a stampa (che, con il nuovo art. 490 c.p.c. è diventata facoltativa) o ulteriori forme ritenute idonee. Anche questa spesa andrà sostenuta integralmente dal creditore, che pagherà direttamente il gestore di pubblicità telematica, la concessionaria o il delegato/custode che si occuperà di amministrare tale adempimento. Se il giudice, considerando il basso valore del bene in vendita, ed i costi della pubblicità su carta stampata, ordina solo la pubblicità telematica, il creditore potrà cavarsela con qualche centinaio di euro (che fino a poco tempo fa raddoppiavano perché si aveva sempre l'abbinata del doppio esperimento di vendita "senza incanto" e "con incanto"). Ma per ogni annuncio su quotidiani e free press il conto sale, e per una uscita di un solo giorno si possono tranquillamente spendere dai 500 ai 1.000 euro per singolo esperimento di vendita.

Qua capiamo quindi che ogni ulteriore esperimento di vendita senza che si presentino acquirenti produce nuovi costi, sia perché il delegato ed il custode sosterranno verosimilmente ulteriori spese (sia procedurali che per attività espletate, si pensi alla necessità di procedere con accessi forzosi e con cambio di serratura all'immobile a seguito di ordine di liberazione), sia perché ogni singolo esperimento di vendita necessita di una specifica pubblicità che può, come detto, incidere in maniera non trascurabile.

Dopo esserci addentrati a fondo nella materia, pur con tutti i limiti espressi in premessa, si può tranquillamente sostenere che tutti i costi citati, che abbiamo quantificato in maniera approssimativa, purtroppo non sono mai facilmente prevedibili a priori sia per motivi sopravvenuti (si pensi ad un giudizio di divisione del bene che sospende la procedura e ne aggrava le spese) sia per le difficoltà di calcolo delle stesse, come vedremo in dettaglio nella seconda parte dove introdurremo fase per fase le relative peculiarità ed anomalie.

[8] PROPOSIZIONI

Ci sentiamo pertanto di suggerire, a completamento di quanto esposto, alcuni possibili interventi tesi a garantire trasparenza ed efficienza, portando verosimilmente anche ad un risparmio dei costi descritti, a beneficio non tanto e non solo del creditore, che comunque vedrà ridurre la sua pretesa anche solo a seguito dei ribassi d'asta, ma soprattutto del debitore esecutato, che molto difficilmente non solo non ricaverà alcuna eccedenza dalla vendita, ma non riuscirà nemmeno a liberarsi integralmente dall'obbligazione (il mutuo non pagato) con il creditore.

i) Semplificazione ed uniformità: un primo intervento potrebbe essere volto a semplificare ed armonizzare la materia, anche attraverso decreti o circolari, per evitare differenze di trattamento e difficoltà nelle previsioni di costo da stimare all'avvio di una procedura. Infatti tale disomogeneità riscontrata sul campo si riverbera negativamente sulla capacità di coordinare centralmente l'attività di un soggetto (creditore procedente, legale, ordine professionale nazionale) che volesse intervenire presso tutti i tribunali italiani. Inoltre, l'assenza di criteri certi, definiti, oggettivi ed identici per il calcolo di tali compensi rende sicuramente più complessa, se non addirittura quasi impossibile, una attività di verifica ex post come invece sarebbe nel diritto, e nella buona prassi, di ogni creditore e di ogni debitore che dovessero compensare un fornitore per un servizio ricevuto. Anche perché si nota, purtroppo, che l'applicazione delle tariffe massime o di alcuni "correttivi" tesi ad aumentare il compenso al verificarsi di determinate situazioni di complessità o difficoltà non sempre sono motivati, rendendo così abbastanza complicata l'eventuale verifica di congruità da parte degli interessati. Si rileva spesso infatti l'esigenza di una maggiore uniformità anche per permettere un più facile (e legittimo) controllo delle parti interessate (legale del creditore, debitore, associazioni di consumatori, magistrati stessi), che quella spesa sostengono o autorizzano.

ii) Verifica preventiva delle parcelle: in seconda battuta, o meglio in parallelo, sarebbe necessario introdurre un meccanismo che prevede l'invio obbligatorio della richiesta di pagamento della notula da parte dei vari soggetti professionali/ausiliari del giudice non solo al giudice dell'esecuzione, ma anche al creditore ed al debitore, senza aggravio di costi (PEC ed e-mail). La richiesta di pagamento dovrebbe ovviamente contenere la descrizione dettagliata di ogni singola voce di costo (distinguendo sempre tra compensi e rimborsi spese), con indicazione delle modalità di calcolo e delle convenzioni o accordi di riferimento, per permettere un facile riscontro. Questo soprattutto per un motivo di correttezza professionale, perché alla fine i soggetti che dovranno sostenere l'onere economico di tale costo sono il creditore e il debitore, ed è giusto che possano effettuare un controllo formale delle spettanze prima che queste siano effettivamente saldate, godendo di un congruo lasso di tempo a disposizione per far arrivare le

© Associazione T6 – aprile 2016

proprie osservazioni al giudice che comunque non può essere assolutamente vincolato ad una eventuale opinione contraria di una delle parti citate (creditore e debitore).

iii) Pubblicazione delle convenzioni e degli accordi sui siti dei tribunali: senza entrare nel merito delle tipologie di spese o compensi, che saranno oggetto di successiva trattativa, potrebbe essere utile, al fine di facilitare il controllo di cui sopra, che ogni tribunale rendesse disponibile per la consultazione, sul proprio sito, ogni documento relativo ad accordi, convenzioni, direttive, modalità di calcolo dei compensi, etc. a cui i singoli ausiliari o professionisti delegati dovranno attenersi e su cui calcoleranno i propri compensi: si pensi ai modelli di ordinanza dove si indicano i giornali o i siti su cui fare pubblicità, le convenzioni in essere con i concessionari di pubblicità o con altri intermediari, i costi applicati per le pubblicità telematiche, le indicazioni del tribunale a periti, custodi e delegati circa le modalità di calcolo dei propri compensi (soprattutto in relazione a quali criteri applicare tra minimi e massimi, quali tipologie di rimborsi sono permessi, in quale percentuale aumentare o diminuire i compensi, etc.). Tra l'altro questa pubblicità sarebbe anche prevista dalla vigente normativa (D. Lgs. n. 33 del 14 marzo 2013 sugli "*obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni*".

iv) Revisione delle modalità di calcolo dei compensi: sarebbe inoltre utile un ripensamento di tali compensi, non necessariamente per abbassarli, ma magari per razionalizzarli soprattutto in relazione al valore del bene ed al relativo (ed inferiore) prezzo di aggiudicazione in asta. Si dovrebbero valutare eventuali risparmi che potrebbero derivare sia da modifiche normative (abolizione di certi obblighi, o limitazioni alla eccessiva discrezionalità, imponendo magari maggiori regole) sia dalla diffusione di una maggiore cultura tecnologica, evitando comportamenti poco virtuosi (per esempio, l'eccesso di notifiche ai soggetti per cui non è obbligatorio, o l'uso della notifica anche in caso di semplici comunicazioni, etc.), oppure ricorrendo a strumenti innovativi proprio per ridurre il costo di quelli tradizionali (come dovrebbe avvenire per esempio con la pubblicità una volta che partirà il portale unico delle vendite). Infatti la complessità nel gestire tali procedure non ci deve far pensare ad una banale riduzione del compenso del professionista, che si trova a gestire molto spesso situazioni difficili, complesse e dalla difficile e lenta soluzione, con pagamenti a volte molto distanti dal momento in cui il servizio è stato erogato. Ma ci si può augurare di efficientare lo scorrere delle procedure, così che le professionalità coinvolte siano facilitate nello svolgimento dei loro compiti, e possano ragionevolmente sperare di abbreviare anche i tempi di riscossione del dovuto compenso.

v) Risparmi su costi processuali, sprechi, duplicazioni non necessarie, maggior ricorso all'informatizzazione. Mostreremo, soprattutto nello studio di dettaglio che sarà descritto nella seconda parte, come si possano totalizzare tranquillamente migliaia di euro di spese di "notificazioni" alle parti, spesso non utilizzando lo strumento più economico a disposizione (PEC), sia ricorrendo alla pratica della "notificazione" quando invece è richiesta una semplice "comunicazione" (quindi, meno formale, meno ufficiale, che non necessità dell'ufficiale giudiziario o della raccomandata), sia notificando indiscriminatamente e "ad abundantiam" anche a soggetti a cui la legge non prevede alcun diritto di notifica, etc. Si potranno ottenere risparmi anche evitando di richiedere bolli su atti dove la legge non li richiede, per esempio certi

verbali processuali, certe istanze, certi decreti. Addirittura si legge di richieste di bollo su ordini di pagamento emessi dal giudice per procedere al pagamento della parcella di un professionista, presentata anch'essa in bollo, ed a cui si emette una quietanza sempre in bollo. Per non parlare di eventuali diritti di copia, autentica di firma, etc. anche se fortunatamente, con la diffusione del processo civile telematico, molte di queste abitudini poco virtuose stanno decisamente scemando.

[9] ULTERIORI APPROFONDIMENTI

Il presente report è volutamente introduttivo e generale, limitandosi alla presentazione del risultato finale senza approfondire nel dettaglio le singole voci di spesa, con le modalità in cui queste sono calcolate, con le differenze di prassi riscontrate (e documentabili) nei vari tribunali, e con le singole voci di spesa, sia per quanto riguarda la voce "compensi" sia per quanto riguarda i "rimborsi spese". I dati di dettaglio saranno riportati nella seconda parte del presente studio, che appunto vorrà approfondire l'argomento partendo da questo report. I risultati saranno comunicati e presentati in occasione del prossimo convegno dell'Associazione T.S.E.I. organizzato per il 13 Giugno a Milano (per iscrizioni, www.osservatoriot6.it, dove è anche possibile scaricare una copia della presente relazione).

[10] ALLEGATI

a) IPOTESI E SIMULAZIONI

b) RISULTATI ECONOMICI (COMPENSI E SPESE)

[11] DISCLAIMER

Il presente studio contiene informazioni generali sui costi delle procedure esecutive immobiliari individuali.

© Associazione T6 – aprile 2016

Il contenuto del lavoro incluso ogni testo, articolo o commento, sono forniti unicamente per scopi informativi generali e non sono in nessun caso destinati ad affrontare esigenze particolari od a costituire o sostituire alcuna forma di consulenza, parere o analisi giuridica. I lettori sono quindi invitati a non fondare decisioni aziendali o personali semplicemente sulla base delle informazioni qui riportate e senza un preventivo consulto con un legale.

Lo studio è orientativo essendo il frutto di esperienze professionali di coloro che hanno partecipato alla stesura del lavoro nonché dell'analisi di documenti quali istruzioni, direttive e circolari di tribunali, convenzioni, modelli e indicazioni di ordini professionali e/o associazioni di categoria. Non si prefigge di calcolare con assoluta certezza i costi della procedura esecutiva immobiliare che risentono inevitabilmente di variabili come, ad esempio, le prassi dei diversi Tribunali.

I contenuti del lavoro sono destinati a fini di studio e di informazione giuridica, e non commerciale. E' possibile copiare, riprodurre, scaricare o stampare il presente materiale per uso personale, istituzionale, culturale, senza finalità di lucro, potendo includere estratti, contenuti e dati sui propri documenti, presentazioni, blogs, siti web, materiali formativi, a condizione che sia sempre correttamente ed integralmente riportata la fonte "Associazione T6" come proprietaria del documento.

ALLEGATI

© Associazione T6 – aprile 2016

[a] IPOTESI E SIMULAZIONI

INFO CREDITO E GARANZIE IPOTECARIE		NOTE
Tipologia mutuo	FONDIARIO	Contratto di mutuo ipotecario e fondiario per acquisto immobile residenziale con finalità prima casa
Numero proprietari [anche con diverse quote di proprietà]	2	Marito e moglie comproprietari [indifferente la %] dell'immobile a garanzia del mutuo
Numero obbligati non proprietari [garanti]	0	Eventuali garanti [quindi co-obbligati con il mutuatario principale] non proprietari dell'immobile
Numero proprietari NON obbligati [terzi datori di ipoteca]	0	Eventuali comproprietari non obbligati [quindi non titolari di contratto di mutuo] ma che hanno rilasciato assenso alla iscrizione dell'ipoteca volontaria di primo grado
Grado ipotecario dalla garanzia sul mutuo per cui si avvia l'esecuzione	I	Iscrizione di ipoteca volontaria di primo grado, a favore della banca, su bene in garanzia
Altri creditori iscritti sui registri in aggiunta al pignorante [#]	2	Eventuali creditori che, a seguito del credito vantato, hanno provveduto a far iscrivere ipoteca giudiziale [con grado successivo al primo] sul bene di proprietà dei debitori
Valore di perizia del bene al momento dell'erogazione del mutuo	€ 125.000,00	Valore dell'immobile come periziato dall'esperto indipendente, per conto della banca, per ottenere il mutuo
Capitale totale erogato al mutuatario	€ 100.000,00	Importo in linea capitale erogato dalla banca all'atto del finanziamento per l'acquisto dell'immobile
Capitale rimborsato sino al momento dell'avvio dell'esecuzione	€ 15.000,00	Capitale rimborsato dal mutuatario fino al momento del default [per semplicità si escludono interessi e spese legali]
Credito residuo da rimborsare alla banca [ipotesi]	€ 85.000,00	Esposizione totale a carico del debitore a seguito del rimborso del capitale per alcuni anni. Si ipotizza di aver rimborsato il 15% circa del capitale erogato [non si considerano, per semplicità, gli interessi e le spese legali]
LTV origination [Loan To Value]: rapporto tra valore erogato e valore di mercato [max 80% per non perdere requisito fondiarierà]	80%	LTV, Loan To Value: rapporto tra capitale erogato [LOAN] e valore di mercato del bene [Value] al momento dell'erogazione del finanziamento
LTV corrente [Loan To Value]: rapporto tra debito residuo e valore di mercato del bene	68%	LTV, Loan To Value: rapporto tra capitale da rimborsare [LOAN - 85.000€] e valore di mercato del bene [VALUE - 125.000€] al momento dell'avvio della procedura esecutiva
Percentuale di iscrizione dell'ipoteca sul valore erogato	150%	A discrezione della banca erogante, comunque di solito si iscrive ipoteca per un importo che va dal 150% al 200% dell'importo erogato
Valore ipoteca I grado	€ 150.000,00	Si è applicato il coefficiente di cui sopra al valore del credito erogato
Importo credito esigibile di Equitalia garantito da ipoteca II grado [giudiziale] per cartella esattoriale	€ 10.000,00	Importo del credito da rimborsare a Equitalia [creditore in secondo grado]
Valore iscrizione ipotecaria giudiziale di II grado	€ 15.000,00	Si è applicato il coefficiente di cui sopra al valore del credito erogato
Importo credito esigibile dal Condominio garantito da ipoteca di III grado [giudiziale] per arretrati quote spese condominiali	€ 5.000,00	Importo del credito da rimborsare al Condominio [creditore in terzo grado]
Valore iscrizione ipotecaria giudiziale di III grado	€ 7.500,00	Si è applicato il coefficiente di cui sopra al valore del credito erogato
Importo credito chirografario [non garantito] per credito al consumo	€ 950,00	Per esempio, un prestito per acquisto elettrodomestici. Questo credito non è garantito da ipoteca, pertanto il creditore non è considerato "iscritto" ma può comunque intervenire nell'esecuzione e ricavare quanto residua dopo aver soddisfatto tutti i privilegiati.

INFO IMMOBILE		NOTE
Agevolazioni Prima Casa	SI	Dato ininfluente per questa simulazione
Rendita catastale	€ 615,34	Il dato è utilizzato per calcolare il valore catastale del bene su cui calcolare i compensi di professionista delegato e custode qualora non si addivenga alla vendita, e l'immobile non sia mai stato oggetto di perizia di stima [oggetto di studio della seconda parte]
Coefficiente rivalutazione della rendita catastale	115	Utilizzato per calcolare il valore catastale del bene applicandolo al valore della rendita catastale
Rendita catastale rivalutata	€ 70.764,10	Valore su cui calcolare i compensi dei professionisti in caso la procedura esecutiva si chiuda senza la vendita del bene
Presenza di abusi urbanistici [anche minori] da calcolare ed indicare i costi di sanatoria	SI	La presenza di abusi [ipotesi abbastanza frequente in certe tipologie di abitazioni ed in certe zone] può impattare sul calcolo del compenso del perito stimatore, aumentandone l'importo per l'ulteriore incarico di indagine che questo comporta
Valore perizia casa [stima esperto indipendente ausiliario del giudice]:	€ 125.000,00	Valore indiicato dal perito esperto stimatore ausiliario del giudice che sarà utilizzato come valore da cui ricavare il prezzo di vendita in asta. Per semplicità e coerenza, si è preferito lasciarlo uguale al valore di perizia effettuata dal valutatore immobiliare per conto della banca al momento dell'erogazione

aprile 2016 (C) Associazione T.S.E.I. - Studio dei Costi delle Procedure Esecutive

[a] IPOTESI E SIMULAZIONI

INFO PROCEDURA		NOTE
Totale notifiche [parti del procedimento]:	5	Numero totale dei soggetti che hanno diritto a ricevere una notifica [via raccomandata, ufficiale giudiziario o PEC] per alcuni atti indicati dal codice di procedura civile, tra cui gli obbligati [debitori esecutati e co-obbligati] ed i creditori iscritti nei registri immobiliari
Numero debitori principali	2	Soggetto titolare del mutuo obbligato principale con il soggetto erogante [banca]
Numero co-obbligati [fidejussore, garante, etc.]	0	Eventuale ulteriore soggetto obbligato in solido con il debitore principale verso la banca e che deve ricevere le notifiche
Numero terzi datori di ipoteca [comproprietari non obbligati]	0	Chiunque, pur non essendo obbligato nel rapporto di mutuo [e quindi non debitore verso la banca] è comunque proprietario di una quota dell'immobile e si definisce "terzo datore di ipoteca", dovendo all'atto di mutuo acconsentire all'iscrizione dell'ipoteca volontaria sulla sua quota di immobile
Numero altri creditori iscritti in conservatoria [titolari di ipoteche o altri diritti di garanzia] - ulteriori rispetto al procedente	2	Abbiamo ipotizzato 1 titolare di ipoteca giudiziaria di II grado, Equitalia + 1 titolare di ipoteca giudiziaria di III grado [condominio]. Indipendentemente se decidono o meno di intervenire nella procedura, sono oggetto di alune notifiche obbligatorie.
Numero creditori intervenuti iscritti [ipotecari]	1	Si notifica 1 sola volta, in quanto, in questo caso di esempio, iscritto ed intervenuto
Numero creditori intervenuti non iscritti [anche chirografari]	1	Un creditore iscritto [II grado] interviene, l'altro [III grado] decide di attendere il ricavato della vendita, il chirografario interviene per poter evenutalmente partecipare alla distribuzione [non può agire come l'ipotecario]
Numero occupanti l'immobile [con titolo o senza] ma diversi dal debitore	0	Nel caso si tratti di occupante con titolo [es. contratto di locazione] dovrà essere destinatario di certe notifiche
Numero altri soggetti aventi diritto ad essere notificati	0	Es. un usufruttuario, o altro
Richiesta del creditore fondiario di pagamento diretto ex art. 41 TUB	NO	In questa simulazione, pur avendo il creditore "fondiario" la facoltà di richiedere il pagamento diretto, ha deciso di non farlo, pertanto il pagamento avverrà alla procedura ed il creditore sarà soddisfatto solo a seguito dell'approvazione del progetto di distribuzione
Numero iscrizioni e trascrizioni da cancellare [pignoramento, ipot. vol. + somma iscrizioni di cui sopra]	4	Si indicano qua il pignoramento [di solito uno, e così anche in questa simulazione], e le altre iscrizioni ipotecarie standard che saranno cancellate, a cura del delegato alla vendita, con l'emissione del decreto di trasferimento, con costo a carico della procedura
Numero Lotti di vendita	1	Numero di lotti in cui è suddiviso il patrimonio immobiliare sottoposto a esecuzione, e per cui è possibile effettuare una singola offerta. Avendo ipotizzato un immobile standard, formato da appartamento, box e cantina di pertinenza, si considera sempre un lotto unico. Questo dato incide sui costi perchè alcune voci di compenso del delegato [prima del DM 227/2015] nonchè della pubblicità aumentano con l'aumentare del numero dei lotti
Delega a professionista	SI	Ormai obbligatoria in base alla vigente L. 132/2015.
Il professionista delegato svolge anche funzione di custode	NO	Il professionista delegato può anche svolgere la funzione di custode giudiziario, percependone il relativo compenso. Oppure la custodia può non essere incaricata, oppure può essere svolta da un custode apposito, professionista o società [IVG].
Nomina altro custode	SI	Vedi sopra, non è obbligatorio nominare un custode. La cosa importante però da garanrtire è che, in assenza di un custode regolarmente nominato non si devono poi richiedere, da parte del professionista delegato, i compensi relativi alle attività ricomprese sotto alla voce "custodia"
Numero di accessi "semplici" all'immobile [senza ufficiale giudiziario e/o forze P.S.]	1	Il custode dovrebbe effettuare accessi regolari e periodici, per verificare lo stato dei luoghi. Sicuramente il primo accesso, in occasione del quale redigerà il relativo verbale e prender contatto con il debitore, se presente, verificando anche le condizioni dell'immobile e riferendo al delegato ed al giudice
Debitore e/o occupante collaborativo, che libera l'immobile senza che il custode debba cominciare azione di sgombero forzoso con ufficiale giudiziario, fabbro, forza pubblica	SI	Il debitore e/o l'occupante, se collaborativi, oltre che facilitare le visite e quindi aumentare l'interesse degli acquirenti, contribuiscono a non aumentare ulteriormente le spese della procedura, perché se fosse necessario l'intervento di un fabbro [più volte], di un veterinario, degli assistenti sociali, di un medico, dell'ambulanza, etc. soprattutto se non necessario, i costi sostenuti dal custode sia per il primo accesso che per quelli successivi fino alla liberazione [con tanto di eventuale accesso con fabbro e forza pubblica per cambio serrature] salirebbero discretamente. Si ricorda anche che per la liberazione forzosa dell'immobile il custode dovrà nominare un legale il cui compenso sarà a carico della procedura e quindi in ultimo del creditore procedente e quindi del debitore.
Valore perizia casa [stima esperto indipendente ausiliario del giudice]:	€ 125.000,00	Valore indiicato dal perito esperto stimatore ausiliario del giudice che sarà utilizzato come valore da cui ricavare il prezzo di vendita in asta. Per semplicità e coerenza, si è preferito lasciarlo uguale al valore di perizia effettuata per conto della banca al momento dell'erogazione
Decurtazione per mancanza di garanzia per vizi e altro [prassi tribunale]	15%	Percentuale di ribasso applicata da molti periti anche su indicazione o prassi del tribunale e relativa al minor valore di un immobile in asta derivaante dall'assenza di garanzia per vizi
Valore prima base d'asta	€ 106.250,00	Il prezzo base d'asta a cui il giudice chiede al delegato di mettere in vendita l'immobile alla prima asta, prima che intervengano eventuali ribassi a seguito di aste deserte. Corrisponde di solito a quello indicato dal perito stimatore [con eventuale applicazione di correttivi / robassi]
Presenza di contratto di locazione da riscuotere	NO	In caso di contratto di locazione con canoni da riscuotere, è previsto per il custode giudiziario un compenso aggiuntivo in percentuale del canone riscosso. Abbiamo simulato che non ci sono contratti in quanto la casa è occupata dallo stesso debitore esecutato
Importo annuo canone di locazione attivo	€ -	N.D.
Numero totale di esperimenti di vendita sostenuti [incluso quello finale con aggiud./assegn.]	5	Questo dato serve perché alcune voci di compenso [es. quelle del delegato prima del DM 227/2015] erano parametrate sul numero di verbali redatti [per ogni esperimento si doveva resigere un verbale]. Il dato serve ancora per calcolare le spese pubblicitarie.
Ribasso medio applicato dopo aste deserta	25%	E' facoltà del giudice deciddere il ribasso, salvo direttive del presidente di sezione o del tribunale, e comunque il ribasso standard a cui si assiste è quello del 25%, oppure si vedono ribassi decrescenti
Ipotesi di aggiudicazione a quale asta	III	Alla terza asta il prezzo ha subito due ribassi del 25% oltre a quello iniziale del 15% sulla perizia
Valore base d'asta all'esperimento aggiudicato	€ 59.765,63	Valore d'asta dopo il secondo abbattimento del 25% - si è ipotiozzato di aggiudicare partendo da questa base d'asta
Interruzione della procedura prima della vendita	NO	L'informazione è utile per calcolare i costi che il creditore [e quindi il debitore] dovrà comunque sostenere nel caso in cui l'esecuzione si interrompa o venga estinta per vari motivi [rinuncia del creditore, infruttuosità dell'esecuzione, opposizione e ricorsi vari, accordo transattivo, conversione del pignoramento, etc.]. I compensi dei professionisti subiscono una decurtazione ma vanno comunque pagati per le attività concretamente svolte
Prezzo di aggiudicazione / assegnazione simulato [ipotizzando +5% rispetto al secondo ribasso, quindi III asta]	**€ 63.000,00**	L'ipotesi analizzata prevede un intervento alla terza asta [secondo ribasso], con alcuni rilanci che portano il prezzo di aggiudicazione alla cifra indicata. L'ipotesi è abbastanza verosimile e si basa sull'analisi storica delle dinamiche di esperimenti d'asta per immobili di simile tipologia
ASTA AGGIUDICATA	SI	Questa informazione comporta che il calcolo dei compensi dei professionisti sia basato sul valore di aggiudicazione. In caso contrario, cioè qualora si dovessero liquidare i compensi senza che sia intervenuta l'aggiudicazione, si dovrà utilizzare il prezzo dell'ultima asta. Se non ci fossero stati esperimenti d'asta e/o ribassi, si dovrà utilizzare il valore di perizia. In caso la perizia non fosse ancora stata effettuata [per esempio, se il custode viene nominato insiene al perito anche per accompagnarlo nelle operazioni peritali, e l'esecuzione si interrompe prima della redazione della stima], si dovrà utilizzare come base di calcolo per il suo compenso la rendita catastale rivalutata

[b] – RISULTATI ECONOMICI (COMPENSI E SPESE)

	VALORI E PREZZI			
[A]	**Valore credito (mutuo ipotecario fondiario) erogato**		**€**	**100.000,00**
[B]	Valore credito da rimborsare (credito esigibile) e per cui si pignora (es. Banca), I grado		€	85.000,00
[C]	Valore altro credito iscritto e intervenuto (es. Equitalia), ipotecario di II grado		€	10.000,00
[D]	Valore altro credito iscritto e non intervenuto(es. Condominio), ipotecario di III grado		€	5.000,00
[E]	Importo spese legali di intervento (credito chirografario) di 2 creditori: ipotecario (Equitalia) + chirografario		€	1.870,00
[F]	Valore immobile al momento della stima del tribunale (= al valore di stima all'erogazione)		€	125.000,00
[G]	Valore prima asta (con decurtazione standard del 15%)		€	106.250,00
[H]	Valore terza asta (primo ribasso del 25%)		€	79.687,50
[I]	Valore quinta* asta (secondo ribasso del 25%)		€	59.765,63
[J]	**Prezzo di aggiudicazione (RICAVO LORDO) = I + EVENTUALI RILANCI (IPOTESI)**		**€**	**63.000,00**
	SPESE PROCEDURALI PRIVILEGIATE COMPRENSIVE DI IVA (PRE-DEDUZIONE)	% sul tot.		
[K]	Spese per **COMPENSO PER LEGALE CREDITORE PROCEDENTE**	16,82%	**€**	**3.432,10**
[K1]	Rimborso spese vive tra cui oneri procedurali quali bolli, diritti, notifiche, contributi, etc. (gestite da LEGALE)	8,43%	€	1.721,00
[L]	Spese per **COMPENSO PER PERITO STIMATORE**	9,61%	**€**	**1.961,08**
[L1]	Rimborso spese vive tra cui oneri procedurali quali bolli, diritti, notifiche, contributi, etc. (gestite da PERITO)	0,69%	€	141,55
[M]	Spese per **PUBBLICITA' OBBLIGATORIA E FACOLTATIVA** (5* esperimenti)	20,18%	**€**	**4.117,50**
[N]	Spese per **COMPENSO PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA**	26,81%	**€**	**5.469,99**
[N1]	Rimborso spese vive tra cui oneri procedurali quali bolli, diritti, notifiche, contributi, etc. (gestite da DEGATO)	4,28%	€	873,10
[O]	Spese per **COMPENSO CUSTODE GIUDIZIARIO (senza includere i costi di sfratto)**	8,17%	**€**	**1.668,11**
[O1]	Rimborso spese vive tra cui oneri procedurali quali bolli, diritti, notifiche, contributi, etc. (gestite da CUSTODE)	5,01%	€	1.021,80
[P]	**TOTALE SPESE DI ESECUZIONE IN PRE-DEDUZIONE [K + L + M + N + O]**	100,00%	**€**	**20.406,23**
	DI CUI RIMBORSI SPESE VIVE [ANCHE BOLLI, DIRITTI, NOTIFICHE, ETC.]	18,41%	€	*3.757,45*
	In caso di sfratto forzoso con ufficiale giudiziario, fabbro e legale si aggiungono anche ulteriori		€	*1.889,08*
	In caso di pubblicità su "portale vendite pubbliche" - art. 490 c.p.c. (non ancora operativo) si aggiungeranno		€	*610,00*
	PROGETTO (SEMPLIFICATO) DI DISTRISTRIBUZIONE E GRADUAZIONE DEI CREDITI			
[Q]	**RICAVO NETTO DALLA VENDITA IN ASTA [J - P]**		**€**	**42.593,77**
[R]	Soddisfazione creditore ipotecario I grado (banca pignorante)		€	42.593,77
[S]	*Eventuale credito residuo creditore ipotecario I grado (banca) non soddisfatto*		€	*42.406,23*
[T]	Soddisfazione creditore ipotecario II grado (Equitalia)		€	-
[U]	Soddisfazione creditore ipotecario III grado (Condominio)		€	-
[V]	Soddisfazione creditore chirografario (spese legali per 1 creditore intervenuto)		€	-
[W]	**RESIDUO DA RESTITUIRE AL DEBITORE**		**€**	**-**
	DATI SUL RECUPERO DEL CREDITO			
[X]	CREDITO RECUPERATO (IN % SUL CREDITO VANTATO DEL I^ GRADO) - [Q / B]			**50,11%**
[Y]	CREDITO RECUPERATO (IN % SUL CREDITO VANTATO TOTALE) [Q / B+C+D]			**42,59%**
[Z]	obbligazione residua del debitore con ipotecario di I grado [S]		**€**	**42.406,23**
[AA]	obbligazione residua dei debitori con ipotecario di II grado e III grado [C + D]		**€**	**15.000,00**
[AB]	**obbligazione residuaTOTALE a carico del debitore [Z + AA] - se superiore a zero nessuna esdebitazione**		**€**	**57.406,23**
[AC]	SVALUTAZIONE GARANZIA RISPETTO AL VALORE PERIZIATO [1 - J/F]			49,60%
[AD]	INCIDENZA SPESE SU CREDITO VANTANTO DAL PRIMO CREDITORE IPOTECARIO [P / B]			24,01%
[AE]	INCIDENZA SPESE SU RICAVATO LORDO ASTA [P / J]			32,39%

Valore di realizzo delle garanzie reali rispetto al valore all'inizio della pratica (€42.593 su €85.000) = ~50%. Tale dato è anche in linea con quanto riportato sul recente paper di Banca d'Italia intitolato "La gestione dei crediti deteriorati: un'indagine presso le maggiori banche italiane", n. 311 del febbraio 2016: nell'indagine si fornisce un dato medio pari al 54%. Considerando che su valori di credito inferiori a quello della nostra simulazione il valore di realizzo tende a scendere anche in maniera rilevante, ma sale molto su procedure dove l'immobile a garanzia ha un valore di svariate centinaia di migliaia di euro. Per la nostra simulazione abbiamo voluto attestarci sul taglio medio di abitazione che è la tipologia più diffusa tra i mutuatari italiani.

* *Nella simulazione si è considerato che alcuni esperimenti di vendita erano stati tenuti con la legge previgente alla L.132/2015, e quindi facilmente si è raggiunto il numero di 5 esperimenti (comprese appunte le fasi con incanto). La situazione è comunque comune alla maggioranza delle procedure pendenti attualmente*