

I costi della procedura esecutiva immobiliare per un bene con valore pari a 200mila euro

L'avvio di una procedura esecutiva immobiliare segue le note scansioni indicate dal codice di rito: dalla notifica dell'atto di precetto al debitore, sino alla vendita del bene ed alla distribuzione delle somme incassate.

Da sempre, l'*iter* delle procedure esecutive immobiliari è apparso estremamente lungo e complesso, tale da deprezzare oltremodo il valore dei cespiti.

Oggi in seguito alle novelle legislative susseguitesi nell'ultimo decennio, si può notare una sostanziale riduzione delle tempistiche – al netto della parentesi pandemica – che corrispondono in media a 18-24 mesi. A fronte di questa vocazione “acceleratoria”, si è però verificato un incremento dei costi, dovuto principalmente alla necessità di nominare professionisti ausiliari dei giudici, ai quali è delegata l'attività di custodia e di vendita.

In linea di massima, i costi da preventivare prima dell'avvio di una procedura esecutiva immobiliare ricomprenderanno, pertanto: le spese “vive”, i compensi professionali per gli ausiliari del giudice, i compensi professionali del legale incaricato ed i compensi del notaio incaricato di predisporre la relazione notarile.

A norma dell'art. 95 c.p.c., tali spese dovranno essere sostenute dal creditore procedente e da quelli intervenuti che partecipano utilmente alla distribuzione e sono a carico di chi ha subito l'esecuzione.

Le anzidette spese di procedura sono assistite dal privilegio previsto dagli artt. 2755 e 2770 c.c., in base ai quali 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 prevalendo rispetto ad ogni altro credito, pignoratorio o ipotecario.

In caso di estinzione della procedura esecutiva, i costi sostenuti non saranno ripetibili e rimarranno a carico di chi li ha anticipati, neppure potranno essere recuperati in un successivo procedimento esecutivo.

Riepilogando schematicamente

tra le “**SPESE VIVE**” rientrano quelle di:

- notifica del precetto;
- notifica dell'atto di pignoramento;
- iscrizione a ruolo della procedura (contributo unificato + diritti di segreteria);
- trascrizione pignoramento;
- aggiornamento visure immobiliari e consultazione titoli di provenienza (adempimento eseguito dal notaio incaricato della relazione sostitutiva);
- notifica dell'atto di avviso al creditore iscritto od al comproprietario (se non possibile a mezzo p.e.c.);
- pubblicità PVP per singolo lotto e per ogni tentativo di vendita;
- pubblicità su quotidiano per ogni lotto e tentativo di vendita;
- gestore dell'asta telematica per singolo lotto e per ogni tentativo di vendita.

tra i “**COMPENSI PROFESSIONALI**” rientrano quelli:

- del notaio per la relazione sostitutiva ex art. 567 co. 2 cpc;
- dell'esperto estimatore;
- del custode giudiziario;
- del professionista delegato;
- del legale incaricato.

La spesa più rilevante è costituita dal compenso per il professionista delegato alla vendita, per il quale sono stati previsti tre scaglioni tabellari, come segue:

Fasi/ Valore	fino a € 100.000	oltre € 100.000 e fino a € 500.000	oltre € 500.000
ATTIVITA' PRELIMINARI	€ 1.000,00	€ 1.500,00	€ 2.000,00
AGGIUDICAZIONE/ASSEGNAZIONE	€ 1.000,00	€ 1.500,00	€ 2.000,00

TRASFERIMENTO PROPRIETA'	€ 1.000,00	€ 1.500,00	€ 2.000,00
DISTRIBUZIONE	€ 1.000,00	€ 1.500,00	€ 2.000,00

La somma del compenso, comprensiva delle spese generali, non può mai superare il 40% del valore di vendita.

In caso di aggiudicazione o assegnazione dei beni, il D.M. n. 227 del 15/10/2015 una quota del compenso del delegato a carico dell'aggiudicatario / assegnatario, calcolata come somma dei seguenti valori:

- il 50% del compenso relativo alla fase di trasferimento (con le relative spese generali);
- il totale delle spese effettivamente sostenute per l'espletamento delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

È possibile che tale compenso possa essere maggiorato, in presenza di giusti motivi, per ciascun lotto del compenso dovuto per le fasi "Attività preliminari", "Aggiudicazione/assegnazione" e "Trasferimento proprietà".

*o*o*

CONCLUSIONE – IPOTESI DI CALCOLO

Ipotizzando un'esecuzione immobiliare avviata per un credito di euro 200.000,00, con aggiudicazione al secondo tentativo al prezzo di euro 160.000,00 e con lotto unico, si possono preventivare i seguenti costi:

SPESE VIVE

Attività	Importo medio
Notifica Precetto	30,00
Pignoramento – costo notifica	50,00
Iscrizione a ruolo (contributo unificato + diritti di Segreteria)	305,00
Bolli per copia conforme "uso trascrizione"	32,00
Trascrizione pignoramento (Imposte)	300,00
Pubblicità gestore asta telematica – primo tentativo	128,10
Contributo PVP – primo tentativo	101,00
Pubblicità su quotidiano - primo tentativo	500,00
Pubblicità gestore asta telematica – secondo tentativo	128,10
Contributo PVP – secondo tentativo	101,00
Pubblicità su quotidiano - secondo tentativo	500,00
Totale Spese vive	2.175,20

COMPENSI PROFESSIONALI

Attività	Importo medio
Compenso Notaio per trascrizione + relazione notarile sostitutiva	800,00
Compenso CTU (cfr. DM 182/2002)	2.500,00
Compenso Custode giudiziario (cfr. tabelle DM 80/2009)	2.300,00
Compenso professionista delegato (cfr. tabelle DM 227/2015)	5.500,00
Compenso del legale del creditore (precetto + procedura esecutiva immobiliare, cfr. DM 147/2022)	2.840,00
Totale Compensi	13.940,00

Totale Generale (Spese vive + Compensi)

16.115,20

Il totale generale così calcolato andrà aumentato degli accessori di legge dovuti sui compensi (es. IVA, CPA, spese generali, ecc...), con un **costo medio totale che arriva a sfiorare gli € 18.000,00**.

Quello prospettato è solo un esempio dei costi (meramente indicativi) che il creditore è chiamato in media a sostenere per la vendita di un bene con le caratteristiche precedentemente descritte.

Va evidenziato, però, che tale ricostruzione non può ritenersi univoca né comprensiva dei costi ulteriori che andrebbero sostenuti in caso di opposizione da parte del debitore esecutato.

Infatti, laddove l'esecutato dovesse agire in opposizione l'importo ipotizzato andrebbe incrementato di ulteriori € 5.000,00 per il giudizio sommario dinanzi al Giudice dell'Esecuzione e di ulteriori € 7.000,00 per il giudizio a cognizione piena.

In definitiva, sempre con riferimento ad un bene immobile come precedentemente descritto, prima di giungere all'effettivo soddisfo, il creditore sarà tenuto a sopportare un costo che potrà arrivare a sfiorare gli € 30.000,00.

I tempi della procedura esecutiva immobiliare

La durata di una procedura esecutiva immobiliare non può di certo considerarsi rapida, infatti nonostante l'introduzione di prassi organizzative più efficienti organizzative e del PCT, arrivano ad avere una durata non inferiore ai 18-24 mesi.

La procedura di esecuzione si sviluppa in tre macro-fasi ognuna delle quali necessita di tempistiche minime:

1. Attivazione
2. Vendita
3. Chiusura.

	TEMPI ATTUALI	TEMPI PREVISTI
FASE DI AVVIO	Minimi: 5 mesi Medi: 6 mesi Massimi 8 mesi	6 mesi
FASE DI VENDITA	Minimi: 7 mesi Medi: 15 mesi Massimi: 24 mesi	10 mesi
FASE DI CHIUSURA	Minimi: 5 mesi Medi: 11 mesi Massimi: 18 mesi	8 mesi

I tempi della procedura sono estremamente variabili ma purtroppo non possono dirsi celeri.

Infatti, nella migliore delle ipotesi, una procedura esecutiva immobiliare si protrae per almeno 18-24 mesi fino ad arrivare, in media, ad una durata non inferiore a 5-6 anni.

Tale variabilità può essere ascritta a fattori tra loro eterogenei, in particolare, sia al carico di lavoro in capo ai tribunali, sia alle capacità difensive del debitore esecutato che attraverso un'adeguata difesa può certamente ottenere un cospicuo allungamento dei tempi.

Tale allungamento dei tempi presenta indiscutibili vantaggi per il debitore che in alcune situazioni può persino arrivare a non perdere l'immobile o a trarne un inatteso profitto dalla vendita o transazione.

*o*o*

Queste sono le informazioni minime che si devono conoscere prima dell'avvio di una procedura esecutiva immobiliare al fine di stimare ragionevolmente i costi ed i tempi di realizzo per la valutazione sulla convenienza economica.

Napoli, 5 dicembre 2022

Centro Studi Ex Parte Creditoris
Avv. Antonio De Simone

EX PARTE CREDITORIS