

## Le procedure lumaca costano il 25% del prezzo d'asta

di Stefania Peveraro

I tempi lunghi delle procedure di recupero hanno anche pesanti conseguenze in termini di costi, a svantaggio sia dei creditori che dei debitori. Il dato è emerso chiaro da una ricerca condotta dall'Associazione Tsei (Tavolo di Studio sulle Esecuzioni Immobiliari), commentata ieri nel corso della trasmissione *Npl* di Class Cnbc da Mirko Frigerio di Primus Capital e da Tiziana Allievi, partner di Studio La Scala, che ha collaborato alla ricerca Tsei.

Il punto è che ogni singola procedura esecutiva comporta dei costi di avvio e prosecuzione decisamente rilevanti, che possono incidere anche fino al 25% del prezzo ricavato in asta. E, se è vero che la maggioranza dei costi è in percentuale sul valore di vendita, si devono comunque pagare die

compensi minimi e una serie di costi fissi per bolli, diritti di segreteria, notifiche e così via, che rappresentano un grave handicap per procedure con immobile aggiudicato a meno di 100 mila euro. Un esempio pratico su un immobile inizialmente valutato 125 mila euro a garanzia di un credito di 100 mila euro iniziali con un residuo di 85 mila, vede l'immobile aggiudicato a 63 mila euro e costi per oltre 20 mila, il che significa che alla fine il creditore incassa solo poco più di 42 mila euro (cioè il 50% del valore del credito per il quale si è andati in procedura) mentre il debitore resta ancora segnalato in centrale rischi per la differenza. E le operazioni su immobili di basso valore sono la maggior parte. Il sistema gestionale AstaSy Analytics di Primus Capital calcola che delle 89.562 aste registrate sino a fine aprile, ben 82.962 si riferiscono a immobili il cui valore di perizia è sino a 250 mila euro, mentre quelle relative a immobili sino a 125 mila euro sono 73.657. (riproduzione riservata)

