

## NON PERFORMING LOAN TREND

■ Approfondire la conoscenza sull'esecuzione immobiliare dal lato dei relativi costi può fornire ai soggetti interessati utili strumenti per la valutazione consapevole del contenzioso, meglio se addirittura prima di avviare la procedura di espropriazione forzata, così facilitando anche eventuali composizioni transattive e permettendo una migliore stima del valore della garanzia sottostante.

Uno studio recente sui costi delle procedure esecutive individuali (a cura di T.S.E.I., anticipato da *MF Milano Finanza* lo scorso xx) ha suddiviso le innumerevoli attività della vendita coatta, dai primi adempimenti a carico del creditore procedente alla distribuzione del ricavato dalla vendita della garanzia e al conseguente trasferimento all'aggiudicatario, in macro categorie, arrivando a definire per ciascuna il costo relativo al compenso dovuto a ogni figura professionale coinvolta, a carico del creditore, del debitore e, in caso di aggiudicazione, dell'aggiudicatario. Notevoli sono le divergenze di prassi da tribunale a tribunale circa il pagamento dei compensi e la gestione dei costi di procedura, nonostante i decreti ministeriali e i provvedimenti normativi siano gli stessi. Ma operando le dovute standardizzazioni,

si arriva a stabilire che ogni singola procedura esecutiva comporta costi di avvio e prosecuzione che incidono fino al 25% sul prezzo ricavato in asta, grave handicap specie per aggiudicazioni a meno di 100 mila euro. A ciò si aggiungano i compensi minimi, i costi fissi per bolli, diritti di segreteria e notifiche.

Un primo intervento potrebbe essere volto alla semplificazione e armonizzazione della materia, per evitare differenze di trattamento e difficoltà di stima dei costi ex ante e di controllo ex post; in parallelo, sarebbe utile introdurre meccanismi di verifica preventiva delle parcelle, da parte sia del giudice dell'esecuzione che di creditore e debitore, come pure la pubblicazione delle convenzioni e degli accordi sui siti dei tribunali, la revisione delle modalità di calcolo dei compensi, razionalizzandoli in relazione al valore del bene e al minore prezzo di aggiudicazione, infine promuovere la diffusione di una maggiore cultura tecnologica per risparmiare sul costo di notifiche e comunicazioni ad abundantiam e, in generale, favorire comportamenti virtuosi a vantaggio dell'efficienza delle procedure.

**Vincenzo Macaione**  
*amministratore delegato Primus Capital*

