

Audizione presso la 2^a Commissione permanente (Giustizia) del Senato della Repubblica. Modifiche all'articolo 568 del Codice di procedura civile, in materia di determinazione del valore dell'immobile espropriato.

Breve profilo di GEOVAL -Geometri Valutatori Esperti

GEOVAL è la principale associazione nazionale di valutatori esperti, fondata nel 2000 sotto l'egida del Consiglio Nazionale dei Geometri e GL. L'associazione, di natura culturale e senza fini di lucro, si dedica alla promozione e allo sviluppo delle conoscenze tecnico-scientifiche nel campo estimativo e nelle attività di valutazione di beni mobili, immobili e danni di origine naturale e ambientale. GEOVAL si avvale di un comitato tecnico-scientifico composto da docenti universitari di rilievo, tra cui: **Prof. Giampiero Bambagioni, Prof. Giovan Battista Cipollotti, Prof.ssa Francesca Salvo, Prof. Maurizio D'Amato**. Per maggiori informazioni, è possibile visitare il sito ufficiale: www.geoval.it

FINALITA'

La modifica dell'art. 568 CPC in discussione ha l'obiettivo di eliminare la soggettività di giudizio dell'esperto nominato dal Giudice a tutela degli interessi di tutte le parti coinvolte (creditore, debitore, terzi), nonché migliorare la trasparenza delle procedure di vendita giudiziaria. Infatti, l'introduzione di «**standard affidabili per la valutazione dei beni immobili**»¹ quindi basate su metodiche intelligibili e riproducibili, ai fini della determinazione del valore di vendita forzata (o prezzo base d'asta) permette di:

1. **Dimostrare la correttezza del valore ottenuto** mediante l'applicazione di metodologie scientifiche oggettive e condivise, utilizzando dati di confronto di mercato (*comparables*), associati a dati quali-quantitativi strumenti di analisi e serie storiche.
2. **Verificare/aggiornare nel tempo la valutazione prodotta dell'esperto** (nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma) sulla base di criteri comparabili e dati oggettivi. Infatti, la difficoltà di verifica del valore *ex post* (talvolta a distanza di molti anni dall'avvio della procedura), è uno dei punti critici e demotivanti i potenziali partecipanti all'asta.
3. **Perseguire obiettivi di trasparenza economica e perequazione fiscale** nei successivi Decreti di Trasferimento, garantendo una maggiore equità fiscale tra i diversi soggetti coinvolti.
4. **Garantire migliori condizioni di realizzo**, tutelando sia i creditori sia gli esecutati mediante una valorizzazione maggiormente coerente con il mercato reale che possa condurre al conseguimento del «valore di mercato» previsto dal primo comma dell'art. 568 c.p.c. ovvero alla esdebitazione del soggetto debole (famiglia, piccola impresa, ecc.).
5. **Promuovere la modernizzazione, l'efficienza e la trasparenza** del mercato immobiliare delle procedure esecutive e concorsuali, favorendo l'accesso alle informazioni da parte di tutti gli operatori economici.

¹ Concetto adottato dall'art. 120-*duodecies* del Testo Unico Bancario (TUB), il quale specifica che: «1. I finanziatori applicano **standard affidabili per la valutazione dei beni immobili** [...]»

BENEFICI ATTESI

Si ha motivo di ritenere che l'applicazione degli **standard affidabili per la valutazione di beni immobili** interessati dall'art. 568 del C.p.c. porterà dei vantaggi significativi tra cui:

- a. **Riduzione del numero degli esperimenti di vendita** e, di conseguenza, dei tempi della giustizia, poiché una valutazione più accurata del prezzo iniziale eviterà ribassi ripetuti dovuti a valutazioni errate ovvero poco comprensibili le quale peraltro rendono difficilmente finanziabile l'acquisto mediante un nuovo mutuo bancario da erogare *ex novo* secondo la normativa bancaria vigente, ancorata alla determinazione di un rapporto tra valore dell'immobile e mutuo erogato (*Loan-to-Value*, LtV ratio) basato su **standard affidabili**, come dispone l'art. 120-*duodecies* del Testo Unico Bancario (TUB).
- b. **Riduzione dei costi delle procedure** esecutive, eliminando lunghe fasi di rivisitazione delle stime e riducendo le spese accessorie per i creditori e i debitori.
- c. **Maggiore comprensione della perizia effettuata dal CTU e quindi maggiore partecipazione alle vendite giudiziarie** da parte dei privati cittadini, contribuendo a limitare il fenomeno della turbativa d'asta grazie alla chiarezza e prevedibilità delle operazioni.

Standard di Riferimento

A livello nazionale, gli standard di riferimento sono essenzialmente due:

- **Il Codice delle Valutazioni Immobiliari** – Italian Property Valuation Standard (“CDVI”)², promosso (dal 2000) da Tecnoborsa (società del sistema della Camere di Commercio) e relativo Comitato Tecnico Scientifico, costituito da:
 - Consigli Nazionali delle Professioni Tecniche (Agronomi, Architetti, Ingegneri, Geometri, Periti, ecc.)
 - Agenzia del Demanio
 - Agenzia delle Entrate
 - Ministero dello Sviluppo Economico
 - Ministero dell'Economia e delle Finanze - Dipartimento del Tesoro.
 - Associazione Bancaria Italiana (ABI), Confedilizia, GEOVAL, Unioncamere ed altre Organizzazioni della filiera.

Il CDVI traspone in Italia gli International Valuation Standards (IVS), gli standard europei (EVS), e le USPAP (USA); inoltre, è correlato alle normative di riferimento in quanto applicabile ai fini della valutazione. Al CDVI sono allegare le **Linee guida ABI per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie**.³

² Responsabile Scientifico e Corresponsabile Scientifico rispettivamente: Dott. Prof. Giampiero Bambagioni e Dott. Prof. Marco Simonotti

³ **Linee guida ABI per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie**, nell'ambito delle esposizioni bancarie, sono tenute a rispettare specifici criteri di valutazione per determinare il valore degli immobili a garanzia di prestiti, così come le pratiche di svalutazione degli attivi. L'ABI ha promosso

Il CDVI comprende un capitolo specifico sulla “**Valutazione degli immobili a garanzia dei crediti deteriorati (Npl)**” funzionale alla stima del *valore di mercato* ai sensi dell’art. 568 C.p.c. Tuttavia, pur essendo il CDVI pienamente convergente con lo spirito di riforma dell’art. 568 C.p.c., bensì non avendo un valore cogente, la sua applicazione è rimasta marginale. Sarà sufficiente consultare le perizie pubblicate sui portali delle aste immobiliari per avere conferma che la stragrande maggioranza delle stesse ha la caratteristica di *expertise* (ossia un parere soggettivo, non replicabile poiché non basato sulle metodiche standardizzate in uso a livello nazionale o internazionale).

Per fare un esempio virtuoso attinente il settore contabilità e bilancio, i Principi contabili internazionali ovvero gli “International Financial Reporting Standards” (IFRS), emanati dallo IASB, adottati anche livello UE, hanno la finalità di garantire la comparabilità dei bilanci di paesi diversi e consentire elevati livelli di trasparenza.

- **Norma UNI 11612:2015** (Stima del valore di mercato degli immobili), la quale definisce i principi e richiama le metodiche indicate nel Codice delle Valutazioni Immobiliari ai fini della valutazione degli immobili sulla base degli standard di valutazione coerenti con le best practice internazionali.

Come accennato, tali standard nazionali si basano su principi e metodiche internazionalmente riconosciute e adottate in ambito europeo e/o globale, come:

- **EVS (European Valuation Standards)**, pubblicati dal TEGoVA (The European Group of Valuers’ Associations), che forniscono linee guida per la stima immobiliare in Europa, ponendo particolare attenzione alla trasparenza e alla tracciabilità dei metodi utilizzati.
- **IVS (International Valuation Standards)**, stabiliti dall’IVSC (International Valuation Standards Council), che delineano le migliori pratiche a livello globale per la valutazione immobiliare, finanziaria e aziendale.
- **RICS Valuation - Global Standards (“Red Book”)**, pubblicato dal Royal Institution of Chartered Surveyors, che recepisce integralmente gli IVS.

Questi standard sono utilizzati a livello internazionale da istituzioni finanziarie, tribunali e professionisti del settore per garantire uniformità, trasparenza e verificabilità nelle valutazioni.

L’articolo 568 del Codice di procedura civile, che disciplina le vendite giudiziarie, può beneficiare enormemente dall’applicazione di standard di valutazione basati sull’allineamento al Codice delle Valutazioni Immobiliari (CDVI). Tra i principali benefici si sottolinea:

un manuale applicativo che promuove una valutazione accurata e conforme alla normativa bancaria, in particolare al **Regolamento (UE) 2024/1623 (CRR 3)**, **Orientamenti EBA** (European Banking Authority), **standard nazionale (il Codice delle Valutazioni Immobiliari)** e **standard internazionali (IVS e EVS)**. L’introduzione degli stessi standard di valutazione nelle vendite giudiziarie facilita una convergenza tra il settore bancario e quello delle vendite forzate, promuovendo l’efficienza e l’affidabilità dei mercati.

- **Riduzione del rischio di errore nelle stime per finalità esecutive:** Le banche richiedono valutazioni rigorose nella fase di concessione del mutuo; una analoga trasparenza nelle stime funzionali all'applicazione dell'art. 568 C.p.c. permetterà una stima più precisa e affidabile del valore dell'immobile, riducendo il rischio di ribassi ripetuti e quindi di distruzione di valore (ciò nell'interesse di tutte le parti coinvolte: creditore, debitore, altri portatori di interesse).
- **Migliore gestione del rischio di credito:** L'adozione di *standard affidabili per la valutazione dei beni immobili* ridurrà la probabilità di discrepanze nelle stime, migliorando la gestione delle esposizioni bancarie e la valutazione del rischio.
- **Affidabilità nelle procedure esecutive:** Le banche e creditori avranno maggiore fiducia nel sistema delle vendite giudiziarie, con riduzione delle tempistiche in linea con la media Europea, grazie a valutazioni oggettive, che ridurranno le problematiche legate a incertezze sui valori di realizzo.

Proposte di Riforma dell'Art. 568 CPC

Per immediatezza, in considerazione dell'attuale formulazione di proposta dell'art. 568 C.p.c. oggetto del Disegno di legge n. 954, in un'ottica volta ad assicurare una piena integrazione con la possibile evoluzione di altre normative di settore correlate, nonché con gli aggiornamenti degli standard affidabili (soft-low), si suggerisce di valutare la seguente formulazione univoca:

DISEGNO DI LEGGE | Proposta GEOVAL

Art. 1.

1. All'articolo 568, secondo comma, del codice di procedura civile, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) dopo le parole: « l'esperto » sono inserite le seguenti: « si attiene al Codice delle valutazioni immobiliari e alle norme UNI di riferimento nonché ai migliori *standard* estimativi internazionali, e »;

b) le parole: « del valore per metro quadro e del valore complessivo » sono sostituite dalle seguenti: « del valore complessivo e del relativo valore per metro quadrato, identificato sulla base di *standard* affidabili di misurazione ».

Conclusioni

L'adozione degli standard valutativi ai fini dell'applicazione dell'art. 568 CPC rappresenta un passo fondamentale per garantire maggiore equità, trasparenza ed efficienza nelle vendite giudiziarie.

La riforma proposta porterà benefici concreti sia agli esecutati (imprese o cittadini), sia agli operatori del settore, favorendo un mercato immobiliare più moderno, trasparente e affidabile, allineato agli standard internazionali.

Inoltre, l'introduzione di banche dati e strumenti di analisi avanzati consentirà un monitoraggio continuo delle operazioni, migliorando la qualità delle stime e aumentando la fiducia degli investitori nel settore delle vendite giudiziarie

Roma 03 Febbraio 2025

Il Presidente

(Oscar Prof. Mella)

Documenti allegati

Per supportare la proposta, si allegano:

1. **Codice delle Valutazioni Immobiliari** (Quinta edizione)
2. Nota con alcune **Sentenze della Corte di Cassazione sull'inadeguatezza delle stime basate esclusivamente sulle quotazioni OMI**, spesso utilizzate dai periti per valutazioni mono parametriche in associazione con superfici (non misurate sulla base di univoci criteri di misurazione) le quali evidenziano i limiti di un approccio non ancorato a prezzi effettivi (e non quotazioni, ossia dati medi con valenza statistica) ed a principi e metodiche indicate dagli *standard affidabili*.