



DISEGNO DI LEGGE

d’iniziativa dei senatori SALLEMI, DELLA PORTA, SPINELLI, PETRENGA, SALVITTI, IANNONE, ZULLO, SIGISMONDI, FALLUCCHI, MARCHESCHI, COSENZA, DE PRIAMO e RUSSO

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 30 NOVEMBRE 2023

Modifiche all’articolo 568 del codice di procedura civile, in materia di determinazione del valore dell’immobile espropriato

ONOREVOLI SENATORI. – Il presente disegno di legge ha l'obiettivo di apportare delle integrazioni all'articolo 568 del codice di procedura civile, concernente la determinazione del valore dell'immobile espropriato. Tale modifica, a ben vedere, rappresenterebbe una svolta strategica, volta a migliorare l'efficienza e ridurre i costi delle procedure esecutive immobiliari.

In altri termini, lo scopo principale di questa integrazione è quello di offrire un vantaggio significativo a tutti gli attori coinvolti nelle procedure esecutive, sia creditori che debitori, apportando benefici tangibili alla procedura medesima mediante, tra l'altro, la riduzione dei tempi di esecuzione.

L'articolo 568 del codice di procedura civile, più nello specifico, riguarda le metodologie di stima degli immobili che, attualmente, sono troppo spesso eterogenee e soggette alla discrezionalità degli esperti nominati dal giudice. Appare quindi necessario uniformare tali valutazioni al fine di garantire maggiore coerenza, obiettività e trasparenza.

Il fondamento di tale intervento trova riscontro nelle linee guida in materia di buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari del Consiglio superiore della magistratura (CSM), adottate nella delibera dell'11 ottobre 2017 e aggiornate poi nel 2021, che da tempo evidenziano quindi l'importanza di avere procedure rapide e uniformi a livello nazionale, « volte a garantire anche il conseguimento di un prezzo di aggiudicazione congruo e vicino al valore reale del bene ». Questo approccio, in altre parole, non solo tutela le ragioni creditorie, ma salvaguarda al contempo gli interessi dei debitori, evitando la svalutazione dei rispettivi patrimoni

e permettendo loro di estinguere i debiti con maggiore facilità.

Esempi concreti di tali riscontri positivi sono rinvenibili nel caso affrontato dal tribunale di Vicenza, dove uno studio condotto dall'Istituto locale per geometri su un significativo numero di procedure ha infatti dimostrato che l'adozione di *standard* internazionali di valutazione immobiliare ha portato a una conclusione più rapida delle procedure, spesso con un unico esperimento d'asta e una minore discrepanza tra l'importo iniziale e il prezzo finale di aggiudicazione.

La modifica proposta all'articolo 568 del codice di procedura civile, mirata a standardizzare le valutazioni immobiliari in linea con le migliori prassi del settore, porterà a un decisivo aumento della tutela del credito e alla protezione del patrimonio familiare da eventuali svalutazioni.

L'applicazione degli *standard* estimativi nazionali, obbligatoria secondo le linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, promosse dall'Associazione bancaria italiana (ABI) e adottate da tutte le banche, faciliterebbe poi l'accesso al credito, in particolare ai mutui, per gli assegnatari.

L'assenza di questi criteri costringe adesso le istituzioni creditizie a richiedere nuove perizie per accettare l'immobile come garanzia, causando costi aggiuntivi per l'aggiudicatario e prolungando i tempi delle procedure e, quindi, l'esempio del tribunale di Vicenza potrebbe diventare un modello operativo *standard* per tutti i tribunali italiani.

La presente proposta legislativa, più nel dettaglio, è formata da un solo articolo, contenente l'inserimento esplicito, all'interno dell'articolo 568 del codice di procedura ci-

vile, delle norme UNI di riferimento (tra le quali si ricorda la norma UNI 11612:2015, in materia di stima del valore di mercato degli immobili) e dei migliori *standard* estima-

tivi nazionali e internazionali, quali criteri di riferimento della determinazione del valore di mercato da parte dell'esperto nominato dal giudice dell'esecuzione.

DISEGNO DI LEGGE

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 alle norme UNI di riferimento nonché ai migliori *standard* estimativi nazionali e 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 ».