



N. 47 - febbraio 2024

## Modifiche all'articolo 568 c.p.c., in materia di determinazione del valore dell'immobile espropriato A.S. n. 954

### Introduzione

Il disegno di legge in titolo, di iniziativa dei senatori Sallemi ed altri, modifica l'articolo 568 c.p.c., in materia di determinazione del valore dell'immobile espropriato.

### Cenni normativi

L'**espropriazione forzata immobiliare** è una delle forme in cui si esplica il processo di esecuzione. Ha natura coattiva ed è diretta a sottrarre al debitore determinati beni (pignorabili) del suo patrimonio, inteso come garanzia dei suoi debiti ai sensi dell'**art. 2740 c.c.**, per convertirli in denaro liquido realizzandone la vendita mediante una delle procedure previste dagli **artt. 501-508 c.p.c.**

Il **processo di esecuzione**, disciplinato dal Libro terzo del Codice di procedura civile, è il procedimento che si occupa di realizzare coattivamente la posizione sostanziale riconosciuta dal giudice al creditore attore mediante la pronuncia di un provvedimento di condanna. Le sentenze di condanna, infatti, a differenza di quelle di accertamento e di quelle costitutive, non realizzano autonomamente l'interesse della parte vittoriosa per il solo fatto di essere state pronunciate. Dunque, affinché il creditore realizzi il suo diritto nei casi in cui il condannato non collabori all'esecuzione della sentenza, vengono predisposti alcuni procedimenti, autonomi rispetto al processo di cognizione, che si svolgono di fronte ad un giudice diverso rispetto a quello che ha emesso la sentenza di condanna.

Le due **caratteristiche fondamentali** del processo di esecuzione sono la sua autonomia rispetto al processo di cognizione e la necessaria presenza di un titolo esecutivo affinché esso possa essere incardinato davanti al giudice dell'esecuzione.

Dalla natura autonoma del processo di esecuzione deriva che l'esecuzione può essere iniziata anche in possesso di titoli esecutivi stragiudiziali (**art. 474 nn. 2 e 3 c.p.c.**), e quindi prescindendo da una sentenza pronunciata all'esito di un processo di cognizione.

Per quanto riguarda, invece, la necessità del titolo esecutivo, questa deriva dal fatto che l'esecuzione forzata, a differenza del processo di cognizione, incide direttamente sui beni di proprietà del debitore. Per questa ragione, il processo esecutivo non può iniziare se l'istante non è in possesso di un documento che l'ordinamento qualifica come idoneo a rappresentare con sufficiente sicurezza la sussistenza del suo diritto.

Possono costituire **titolo esecutivo** tutti i documenti tipicamente previsti dall'**art. 474 c.p.c.** Il processo di esecuzione si esplica principalmente in due forme:

- **l'espropriazione forzata** (disciplinata dagli **artt. 2910-2929 c.c.** e **483-604 c.p.c.**, serve ad ottenere l'esecuzione delle sentenze di condanna al pagamento di una somma di denaro);
- **l'esecuzione forzata in forma specifica** (serve per l'esecuzione degli obblighi di *facere* o di *non facere* (**artt. 2931 e 2933 c.c.** e **612-614 c.p.c.**) e per gli obblighi di consegna di una cosa determinata, mobile o immobile (**artt. 2930 c.c.** e **605-611 c.p.c.**).

L'espropriazione forzata, a sua volta, può riguardare beni mobili (**espropriazione forzata mobiliare**), beni immobili (**espropriazione forzata immobiliare**) o beni di proprietà del debitore ma temporaneamente posseduti da terzi (**espropriazione forzata presso terzi**).

Nel dettaglio, la **procedura di espropriazione forzata immobiliare**, disciplinata dagli **artt. 555 a 598 c.p.c.**, prende le mosse dalla notifica al debitore e dalla successiva trascrizione del pignoramento immobiliare, alle quali segue la costituzione del debitore come custode dei beni pignorati.

Trascorso il termine dilatorio di dieci giorni dalla notifica del pignoramento (ed entro quarantacinque giorni dalla stessa), l'istanza di vendita presentata dal creditore procedente o dai creditori intervenuti (**art. 567 c.p.c.**), dà avvio alla fase di alienazione dei beni pignorati. A tal fine il giudice dell'esecuzione nomina un esperto incaricato di redigere una relazione circa la situazione giuridica del bene e di stimarne il valore di mercato (**art. 569 c.p.c.**).

I beni pignorati possono essere venduti mediante vendita:

- **con incanto**, in cui la gara pubblica si conclude quando nessun partecipante offre di più rispetto all'ultima somma proposta;
- **senza incanto**, che avviene tramite offerte in busta chiusa e nella quale si prevedono specifici requisiti per la conclusione dell'acquisto.

La **Riforma Cartabia** (d.lgs. n. 149/2022) ha inoltre introdotto la modalità della vendita diretta (**art. 568-bis c.p.c.**). In tal caso, su istanza del debitore esecutato, il giudice dispone la vendita diretta dell'immobile pignorato per un prezzo non inferiore al valore indicato nella relazione di stima di cui all'**art. 173-bis, terzo comma, c.p.c.** Le modalità della vendita diretta sono disciplinate dall'**art. 569-bis c.p.c.**

## Contenuto

Il disegno di legge consta di un unico articolo, il quale apporta una serie di modifiche all'**articolo 568 c.p.c.**, relativo **alla determinazione del valore dell'immobile** che sia oggetto di una procedura di espropriazione.

L'obiettivo della riforma, come si precisa nella relazione introduttiva, è quello di migliorare l'efficienza e ridurre i costi ed i tempi delle procedure esecutive immobiliari. Tale scopo è perseguito intervenendo sulle **metodologie di stima degli immobili**, attraverso la **standardizzazione delle valutazioni immobiliari**, per una maggiore coerenza, obiettività e trasparenza delle valutazioni degli esperti nominati dal giudice dell'esecuzione, ritenute troppo spesso eterogenee ed eccessivamente discrezionali. Nella stessa relazione si ricorda, peraltro, come la necessità di intervenire in tal senso fosse stata espressa nelle Linee guida in materia di buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari, adottate dal Consiglio superiore della magistratura con delibera dell'11 ottobre 2017, successivamente aggiornate con delibera del 6 dicembre 2021. Il CSM, infatti, aveva messo in evidenza l'importanza di adottare procedure rapide ed uniformi livello nazionale nel settore delle esecuzioni immobiliari, per un verso perché esso è strategico ai fini del buon funzionamento del sistema giustizia e, per altro verso, perché in tale ambito è oltremodo essenziale individuare modelli operativi virtuosi.

Più nel dettaglio, il disegno di legge in esame interviene sui **criteri utilizzati al fine di determinare il valore dell'immobile** che sia stato pignorato nel corso di una procedura di espropriazione immobiliare, ai fini della vendita dello stesso.

L'**art. 568 c.p.c.**, nella sua formulazione vigente, prevede che il giudice dell'esecuzione, avuto riguardo al valore di mercato dell'immobile, determini il valore dello stesso, sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto da lui nominato ai sensi dell'art. 569 c.p.c. Nella determinazione del valore di mercato dell'immobile, l'esperto nominato dal giudice tiene conto di una serie di criteri, previsti dallo stesso art. 568 c.p.c., tra i quali il calcolo della superficie dell'immobile e il valore al metro quadro, nonché i vincoli gravanti sul bene e le eventuali passività condominiali.

L'articolo unico della proposta inserisce criteri ulteriori tra quelli di cui l'esperto deve tenere conto ai fini della determinazione del valore dell'immobile, prevedendo che questi debba attenersi alle **norme UNI di riferimento**, nonché ai **migliori standard estimativi nazionali e internazionali (comma 1, lett.a)**.

Le **norme UNI** sono un *corpus* di norme tecniche giuridicamente riconosciute che regolamentano i livelli di sicurezza e qualità di molteplici settori dell'attività produttiva, industriale e del terzo settore. L'acronimo UNI indica l'Ente Italiano di Unificazione, un'associazione privata a cui aderiscono imprese, liberi professionisti, istituti scientifici e associazioni di categoria, la quale produce norme ed indicazioni all'interno di diversi settori, tra cui le costruzioni, i beni di largo consumo e materiali, la meccanica, le imprese e le organizzazioni societarie. Il suo lavoro si concretizza in norme, riconosciute come giuridicamente valide dalla Direttiva Europea 98/34/CE del 1998, che stabiliscono standard di qualità e di operatività, che guidano l'operato di tutti i soci dell'associazione.

Occorre rilevare come la relazione di accompagnamento del disegno di legge faccia riferimento, in particolare, alla **norma UNI 11612 del 2015**, che definisce i principi ed i procedimenti funzionali alla stima del valore di mercato degli immobili, escludendo basi di valore diverse dal valore di mercato e tenendo conto delle principali specifiche provenienti dalle norme di riferimento e dagli *standard* internazionali, europei e nazionali.

In relazione agli **standard estimativi nazionali ed internazionali**, si rileva inoltre che la loro applicazione è obbligatoria in base alle linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, promosse dall'Associazione bancaria italiana (ABI) e adottate da tutte le banche. L'introduzione di tali standard tra i criteri di valutazione dell'immobile, come evidenziato dalla relazione illustrativa, faciliterebbe l'accesso al credito, in particolare ai mutui, per gli assegnatari.

Il disegno di legge introduce poi, tra gli elementi rilevanti ai fini del calcolo del valore di mercato dell'immobile, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., anche quello del valore complessivo e del relativo valore per metro quadrato (**comma 1, lett.b**)).

Normativa vigente	Normativa come modificata dal ddl
<b>Codice di procedura civile</b> <b>Art. 568</b> <b>Determinazione del valore dell'immobile</b>	
Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma.	Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma.
Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.	Nella determinazione del valore di mercato l'esperto <b>si attiene alle norme UNI di riferimento nonché ai migliori standard estimativi nazionali e internazionali</b> e procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore <b>complessivo e del relativo valore per metro quadrato</b> , esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

*A cura di Francesca Antinozzi e Silvia Tansini, nell'ambito di un tirocinio formativo presso il Servizio Studi del Senato della Repubblica, con la supervisione di Carmen Andreuccioli.*

La documentazione dei Servizi e degli Uffici del Senato della Repubblica è destinata alle esigenze di documentazione interna per l'attività degli organi parlamentari e dei parlamentari. Si declina ogni responsabilità per la loro eventuale utilizzazione o riproduzione per fini non consentiti dalla legge. I contenuti originali possono essere riprodotti, nel rispetto della legge, a condizione che sia citata la fonte.