



Senato della Repubblica
XVIII Legislatura

Fascicolo Iter
DDL S. 556

Disposizioni in materia di determinazione del prezzo di vendita dei beni immobili nelle aste giudiziarie

16/01/2022 - 08:21

Indice

1. DDL S. 556 - XVIII Leg.....	1
1.1. Dati generali.....	2
1.2. Testi.....	3
1.2.1. Testo DDL 556.....	4

1. DDL S. 556 - XVIII Leg.

1.1. Dati generali

[collegamento al documento su www.senato.it](http://www.senato.it)

Disegni di legge
Atto Senato n. 556
XVIII Legislatura

Disposizioni in materia di determinazione del prezzo di vendita dei beni immobili nelle aste giudiziarie

Iter

2 ottobre 2018: assegnato (non ancora iniziato l'esame)

Successione delle letture parlamentari

S.556

assegnato (non ancora iniziato l'esame)

Iniziativa Parlamentare

[Maurizio Buccarella](#) ([Misto](#))

Cofirmatari

[Carlo Martelli](#) ([Misto](#))

Natura

ordinaria

Presentazione

Presentato in data **3 luglio 2018**; annunciato nella seduta n. 17 del 3 luglio 2018.

Classificazione TESEO

CODICE E CODIFICAZIONI , ASTA E VENDITA ALL'INCANTO , ASTA PUBBLICA ,
TRIBUNALI , IMMOBILI , PREZZI

Classificazione provvisoria

Assegnazione

Assegnato alla **[2ª Commissione permanente \(Giustizia\)](#)** in sede redigente il 2 ottobre 2018.

Annuncio nella seduta n. 42 del 2 ottobre 2018.

Pareri delle commissioni 1ª (Aff. costituzionali), 5ª (Bilancio)

1.2. Testi

1.2.1. Testo DDL 556

[collegamento al documento su www.senato.it](http://www.senato.it)

Senato della Repubblica XVIII LEGISLATURA

N. 556

DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa dei senatori **BUCCARELLA** e **MARTELLI**

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 3 LUGLIO 2018

Disposizioni in materia di determinazione del prezzo di vendita dei beni immobili nelle aste giudiziarie Onorevoli Senatori. - Negli ultimi anni il codice di procedura civile ha subito un'importante modifica in materia di esecuzioni forzate immobiliari, che, anche a causa di un'opinabile interpretazione adottata da molti tribunali italiani, sta creando un danno importante sia alle ragioni creditorie che ai diritti dei debitori esecutati e con notevole rischio anche per conseguenze macroeconomiche. Nello specifico, il decreto-legge n. 59 del 2016, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 119 del 2016, ha modificato l'articolo 591 del codice di procedura civile, disponendo al secondo comma che, nel caso di quattro tentativi di asta andati deserti, il giudice possa fissare un ulteriore prezzo base «fino al limite della metà»: nell'interpretazione dei giudici questo ha spesso comportato la fissazione di prezzi di aggiudicazione irrisori, che hanno condotto alla svendita del patrimonio immobiliare oggetto di pignoramento, a danno sia dei cittadini che delle imprese. Il prezzo di riferimento infatti è spesso rintracciato in quello riferibile all'ultima asta (dopo che l'originario valore di stima ha già subito almeno tre ribassi fino al 25 per cento ciascuno) e non, come sarebbe logico, nel prezzo di stima fissato dal perito in origine, ai sensi degli articoli 568 e 569 del medesimo codice, che disciplinano la determinazione del valore dell'immobile in caso di espropriazione. Tale prassi interpretativa rischia altresì di avere effetti drammatici per tutti i proprietari di immobili e per il mercato immobiliare nazionale nonché per gli indici di ricchezza nazionale: con l'immissione nel mercato di un patrimonio immobiliare del valore di svariate centinaia di miliardi di euro, in virtù degli obblighi gravanti sul sistema bancario per la cartolarizzazione dei cosiddetti *non performing loans*, è verosimile attendersi un crollo del valore medio degli immobili, con conseguenze che ad oggi non risultano neanche essere state valutate seriamente.

D'altronde, che il prezzo finale di vendita non debba essere inferiore alla metà di quello della stima originaria, è principio pure espresso nel medesimo articolo del codice di procedura civile interessato dal presente disegno di legge: il primo comma dell'articolo 591 del codice di procedura civile infatti prevede che se il giudice dell'esecuzione dispone che si proceda all'incanto, in assenza di domande di assegnazione del bene, lo possa fare «sempre che ritenga che la vendita con tale modalità possa aver luogo ad un prezzo superiore alla metà rispetto al valore del bene, determinato a norma dell'articolo 568».

L'infelice attuale formulazione del secondo comma del medesimo articolo 591 del codice di procedura civile introdotta, come detto, nel 2016, in altri termini sta producendo assurde situazioni: per esemplificare, stimato 100 il valore di un immobile, con il primo ribasso del 25 per cento il prezzo d'asta diventa 75, con il secondo diventa 56,25, con il terzo 42,187 ed infine dal quarto in poi si arriva a 21,093 e poi anche meno.

La recente cronaca giudiziaria sta portando alla luce questi effetti deleteri del combinato disposto della norma e dell'applicazione che se ne dà in concreto, come ad esempio la vicenda dell'imprenditore che ha visto assegnare ai propri beni il 14 per cento del valore originario.

Nel disegno di legge prevediamo dunque la modifica dell'articolo 591 del codice, stabilendo che il

prezzo di vendita non possa in nessun caso scendere al di sotto del 50 per cento del valore stimato dal perito, anche in caso di numerosi tentativi d'asta andati a vuoto: questo per tutelare sia il creditore, che non vede soddisfatto il proprio credito, che il debitore, il quale rischia di rimanere tale anche in seguito alla vendita dell'immobile, qualora esso risulti eccessivamente deprezzato, anche perché gran parte del ricavato viene utilizzato per coprire le spese dell'intera procedura.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

1. Al primo periodo del secondo comma dell'articolo 591 del codice di procedura civile, sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: «rispetto al valore del bene, determinato a norma dell'articolo 568».

