

N. 1800

DISEGNO DI LEGGE

presentato dal Ministro di grazia e giustizia

(FLICK)

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 27 NOVEMBRE 1996

Norme in tema di espropriazione forzata immobiliare
e di atti affidabili ai notai

ONOREVOLI SENATORI. - 1. I provvedimenti legislativi sulla giustizia civile varati nell'ultimo quinquennio, anche quelli più incisivi, hanno appena sfiorato i problemi del processo esecutivo. Eppure la fase dell'esecuzione forzata ha una grande importanza ai fini della tutela giurisdizionale che, se si limita alla pura enunciazione del «diritto leso», non consegue alcuna effettività.

Il Libro III del codice di procedura civile è stato appena sfiorato dalla riforma realizzata con la legge 26 novembre 1990, n. 353. Uniche norme «novellate» sono state l'articolo 495 sulla conversione del pignoramento; l'articolo 525, ultimo comma, relativo alla cosiddetta piccola espropriazione mobiliare; l'articolo 156 delle disposizioni d'attuazione, in materia di conversione del sequestro conservativo in pignoramento, dopo il quale è stato inserito l'articolo 156-bis, dedicato alla «esecuzione sui beni sequestrati in forza di sentenza straniera o di lodo arbitrale». È stato anche ritoccato l'articolo 159 delle stesse disposizioni di attuazione, al quale è stata aggiunta, nell'ultimo comma, la previsione del potere del Ministro di grazia e giustizia di stabilire la misura dei compensi dovuti agli istituti autorizzati agli incanti e all'amministrazione dei beni.

Altra modifica del processo esecutivo si è avuta, in modo piuttosto estemporaneo, con la legge 12 luglio 1991, n. 203, che ha convertito il decreto-legge 13 maggio 1991, n. 152, recante «Provvedimenti urgenti in tema di lotta alla criminalità organizzata e di trasparenza e buon andamento dell'attività amministrativa». L'articolo 19-bis, inserito in fase di conversione del decreto-legge, ha sostituito il primo comma dell'articolo 586 del codice di procedura civile, riconoscendo al giudice dell'esecuzione nell'espropriazione immobiliare il potere di sospendere la vendita forzata quando il prezzo di

aggiudicazione sia «notevolmente inferiore a quello giusto».

Insomma, gli interventi sul processo di esecuzione si riducono a ben poca cosa, essendo rimasto pressochè immutato l'intero assetto del processo.

Viceversa, ampiamente documentate sono le lungaggini e le difficoltà della vendita forzata, giacchè la durata del processo di esecuzione va da un minimo di due ad un massimo di dieci anni; inoltre, per almeno il quaranta per cento dei casi la procedura si esaurisce senza concreto esito, addirittura con il sostanziale abbandono da parte degli istanti.

Il pregiudizio che ne deriva tocca gli interessi di tutti i protagonisti della vicenda giudiziaria: il creditore procedente che, specie quando è una banca erogatrice di finanziamenti a medio e lungo termine, rimane insoddisfatto o parzialmente insoddisfatto, persino quando vi sono garanzie reali, ed è comunque costretto a mantenere immobilizzati capitali per un lungo periodo di tempo; gli altri creditori intervenuti, privilegiati o chirografari, che raramente riescono ad ottenere il completo soddisfacimento del loro credito, anche a causa dell'accumularsi degli interessi a favore del creditore ipotecario procedente; lo stesso debitore, che talvolta assiste alla svendita dei propri beni, al termine di un procedimento estenuante che si conclude con l'aggiudicazione ad un prezzo inferiore al reale valore di mercato; infine il giudice, che è gravato di numerosi compiti del tutto collaterali all'esercizio della funzione giurisdizionale.

2. L'inadeguatezza del processo esecutivo, e in modo specifico dell'espropriazione immobiliare, è stata da tempo avvertita da molti studiosi e pratici del diritto. Numerosi sono stati i seminari e i convegni organizzati intorno a questa materia. In partico-

lare va ricordato il convegno «Delegabilità ai notai delle operazioni di incanto nelle espropriazioni immobiliari», tenutosi a Roma il 21-22 maggio 1993 su iniziativa del Consiglio superiore della magistratura, del Consiglio nazionale del notariato, del Consiglio nazionale forense e dell'Associazione bancaria italiana, convegno che ha approfondito i problemi più annosi del processo di esecuzione forzata e che ha prospettato la possibilità di delegare al notaio tutte le operazioni di incanto nella espropriazione immobiliare. Tale proposta è stata rilanciata nel recentissimo Congresso nazionale del notariato, svoltosi a Stresa nel settembre scorso.

Essendo ormai impossibile mantenere una situazione come l'attuale, di quasi paralisi del processo esecutivo, con il presente disegno si propone una riforma settoriale attuabile a breve - senza oneri finanziari per lo Stato - in tema di espropriazione forzata immobiliare.

In questa ottica, muovendo dall'articolo 68, secondo comma, del codice di procedura civile, che espressamente attribuisce al giudice la facoltà di «commettere a un notaio il compimento di determinati atti nei casi previsti dalla legge», e sulla falsariga di quanto già accade in tema di vendita dei beni dei minori e di vendita dei beni nel corso della divisione giudiziale (articolo 733 e 786), si propone di utilizzare la disponibilità e la professionalità specifica dei notai per sgravare il giudice da attività che non attengono allo *ius dicere* in senso stretto, e così rivitalizzare l'espropriazione forzata immobiliare intervenendo sulle principali strozzature dell'attuale processo, quali: *a)* la certificazione ipocatastale da allegare alla istanza di vendita; *b)* la determinazione del valore dell'immobile; *c)* la procedura di vendita con incanto; *d)* la predisposizione del contenuto del decreto di trasferimento; *e)* l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni conseguenti al decreto di trasferimento; *f)* la predisposizione della bozza del progetto di distribuzione.

3. La modifica (recata dall'articolo 1 del disegno di legge) del secondo comma dell'articolo 567 - in conformità alle indicazioni legislative già emergenti dall'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 21 gennaio 1976, n. 7, in tema di riforma del credito fondiario - mira a consentire al creditore di sostituire la documentazione ipocatastale con un certificato notarile attestante le relative visure.

L'articolo 591-*bis* (introdotto dall'articolo 2 del disegno di legge) prevede la facoltà del giudice dell'esecuzione di delegare ad un notaio del circondario del tribunale le operazioni di vendita con incanto di cui agli articoli 576 e seguenti. A tale fine si individuano le attività che il notaio è tenuto a compiere in forza di tale delega: attività che attengono tutte alla sua specifica professionalità e che sono estranee allo *ius dicere* in senso stretto; è da sottolineare che - sulla falsariga di quanto previsto dall'articolo 110 della legge fallimentare - è possibile la delega al notaio per la formazione del progetto di distribuzione, progetto destinato poi ad essere recepito e fatto proprio dal giudice, ai sensi dell'articolo 596, con le modifiche che egli riterrà di apportarvi. Le norme specificano, inoltre, il luogo e le attività che il notaio deve effettuare nelle operazioni di incanto in senso stretto e ribadiscono che il decreto di trasferimento di cui all'articolo 586 rimane riservato al giudice (con il potere di sospendere la vendita quando ritenga che il prezzo sia inferiore a quello giusto, previsto dall'articolo 19-*bis* del decreto-legge 13 maggio 1991, n. 152, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 1991, n. 203), salvo il solo onere del notaio di predisporre il contenuto del decreto stesso.

L'articolo 591-*ter* (introdotto dall'articolo 3 del disegno) per un verso ribadisce che contro gli atti del notaio è sempre proponibile l'opposizione agli atti esecutivi ai sensi dell'articolo 617 del codice di procedura civile; per altro verso dispone gli opportuni raccordi tra notaio e giudice dell'esecuzione, introducendo anche un reclamo modellato su quanto previsto dall'articolo 168 del-

le disposizioni di attuazione dello stesso codice, nell'ipotesi di vendita mobiliare affidata all'ufficiale giudiziario o a istituto autorizzato.

Con l'articolo 4 del disegno si prevede, sulla falsariga dell'articolo 159 delle disposizioni di attuazione del codice, il potere del Ministro di grazia e giustizia, di concerto con il Ministro del tesoro, di determinare con proprio decreto, rinnovabile ogni triennio, la misura dei compensi spettanti ai notai.

L'articolo 5 inserisce tra le disposizioni di attuazione l'articolo 179-ter, che prevede la formazione, da parte del Consiglio notarile distrettuale, dell'elenco dei notai disponibili a provvedere alle operazioni di vendita con incanto dei beni immobili.

Queste le linee della proposta, idonea a fare uscire l'espropriazione forzata immobiliare dalla situazione di paralisi in atto, e consentire che i relativi procedimenti si concludano in tempi ragionevoli.

DISEGNO DI LEGGE**Art. 1.**

(Documenti da allegare all'istanza di vendita)

1. Il secondo comma dell'articolo 567 del codice di procedura civile è sostituito dal seguente:

«Al ricorso si debbono unire l'estratto del catasto e delle mappe censuarie nonchè i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari».

Art. 2.

(Delega al notaio delle operazioni di vendita con incanto)

1. Dopo l'articolo 591 del codice di procedura civile è inserito il seguente:

«Art. 591-bis. - *(Delega al notaio delle operazioni di vendita con incanto)*. - Il giudice dell'esecuzione, con l'ordinanza con la quale provvede sull'istanza di vendita ai sensi dell'articolo 569, può, sentiti gli interessati, delegare ad un notaio avente sede nel circondario il compimento delle operazioni di vendita con incanto, di cui agli articoli 576 e seguenti.

Il notaio delegato provvede:

1) alla determinazione del valore dell'immobile a norma dell'articolo 568, terzo comma, anche tramite l'ausilio di un esperto nominato dal giudice;

2) ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'articolo 508;

3) sulle offerte dopo l'incanto a norma dell'articolo 584 e sul versamento del prez-

zo nella ipotesi di cui all'articolo 585, secondo comma;

4) alla fissazione degli ulteriori incanti o sull'istanza di assegnazione, ai sensi degli articoli 587, 590 e 591;

5) alla esecuzione delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'articolo 586;

6) alla formazione del progetto di distribuzione ed alla sua trasmissione al giudice dell'esecuzione che, dopo avervi apporato le eventuali variazioni, provvede ai sensi dell'articolo 596.

In caso di delega al notaio delle operazioni di vendita con incanto, il notaio provvede alla redazione dell'avviso avente il contenuto di cui all'articolo 576, primo comma, alla sua notificazione ai creditori di cui all'articolo 498, non intervenuti, nonché a tutti gli altri adempimenti previsti dagli articoli 576 e seguenti. Nell'avviso va specificato che tutte le attività che, a norma degli articoli 576 e seguenti, debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono effettuate dal notaio delegato presso il suo studio ovvero nel luogo da lui indicato.

Il notaio provvede altresì alla redazione del verbale d'incanto, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali l'incanto si svolge, le generalità delle persone ammesse all'incanto, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

Se il prezzo non è stato versato nel termine, il notaio ne dà tempestivo avviso al giudice, trasmettendogli il fascicolo.

Avvenuto il versamento del prezzo ai sensi degli articoli 585 e 590, terzo comma, il notaio predispone il decreto di trasferimento e trasmette senza indugio al giudice dell'esecuzione il fascicolo. Analogamente il notaio provvede alla trasmissione del fascicolo nel caso in cui non faccia

luogo all'assegnazione o ad ulteriori incanti ai sensi dell'articolo 591.

Le somme versate dall'aggiudicatario sono depositate presso un istituto di credito indicato dal giudice.

I provvedimenti di cui all'articolo 586 restano riservati al giudice dell'esecuzione anche in caso di delega al notaio delle operazioni di vendita con incanto».

Art. 3.

(Ricorso al giudice dell'esecuzione)

1. Dopo l'articolo 591-*bis* del codice di procedura civile è inserito il seguente:

«Art. 591-*ter.* - *(Ricorso al giudice dell'esecuzione)*. - Quando, nel corso delle operazioni di vendita con incanto, insorgono difficoltà, il notaio delegato può rivolgersi al giudice dell'esecuzione, il quale provvede con decreto. Le parti e gli interessati possono proporre reclamo con ricorso al giudice dell'esecuzione, il quale provvede con ordinanza; il ricorso non sospende le operazioni di vendita salvo che il giudice, concorrendo gravi motivi, disponga la sospensione.

Avverso gli atti del notaio delegato è sempre proponibile opposizione agli atti esecutivi a norma dell'articolo 617».

Art. 4.

(Delega ai notai delle operazioni di vendita con incanto)

1. Dopo l'articolo 179 delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile è inserito il seguente:

«Art. 179-*bis.* - *(Delega ai notai delle operazioni di vendita con incanto)*. - Con decreto del Ministro di grazia e giustizia, di concerto con il Ministro del tesoro, è stabilita, ogni triennio, la misura dei compensi dovuti ai notai per le operazioni di vendita con incanto dei beni immobili».

Art. 5.

1. Dopo l'articolo 179-*bis* delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile è inserito il seguente:

«Art. 179-*ter.* - (*Elenco dei notai che provvedono alle operazioni di vendita con incanto*). - Il Consiglio notarile distrettuale comunica ogni anno ai Presidenti dei tribunali gli elenchi, distinti per ciascun circondario, dei notai disponibili a provvedere alle operazioni di vendita con incanto dei beni immobili».