

Convegno sulle esecuzioni immobiliari in Italia il 21 e 22 giugno a Tivoli. Interverranno professori, magistrati e professionisti di diverse regioni

Immobili, la rivoluzione delle aste telematiche

► Il Presidente del Tribunale di Tivoli De Michele: esamineremo lo "stato dell'arte" delle esecuzioni immobiliari a circa un anno dall'introduzione delle nuove procedure di vendita online

L'INTERVISTA

Il 21 e 22 di giugno si terrà a Tivoli, al Grand Hotel Duca D'Este, un Convegno sulle esecuzioni immobiliari nel nostro Paese. Parteciperanno professori, magistrati e professionisti di diverse regioni. Saranno due giorni intensi, in cui si discuterà delle nuove modalità telematiche e delle tante prassi virtuose già avviate, ma anche dei problemi ancora da risolvere.

Dottor Stefano De Michele, lei è il Presidente del Tribunale di Tivoli ma anche grande esperto di esecuzioni immobiliari, avendo diretto la IV Sezione del Tribunale civile di Roma. Vorremmo anzitutto chiederle chi ha promosso il Convegno e con quali finalità.

<<Il Convegno, organizzato in sinergia dall'Istituto Vendite Giudiziarie e dagli Ordini professionali degli Avvocati e dei Dottori Commercialisti di Tivoli, si propone di esaminare "lo stato dell'arte" delle esecuzioni immobiliari dopo circa un anno dalla introduzione delle vendite con modalità telematiche e si rivolge perciò a tutti quei Professionisti che quotidianamente sono ormai impegnati in questa novità. In effetti questo Convegno nazionale, frutto del desiderio di aggiornamento e di riflessione sul processo esecutivo che ho sempre riscosso nei Professionisti di Tivoli, si propone di indagare l'impatto che nella espropriazione immobiliare e, più in particolare, nella sua fase liquidatoria hanno avuto le innovazioni sulla vendita con modalità telematiche>>.

L'introduzione del digitale nel mondo delle aste immobiliari richiede una organizzazione complessa. Quali sono i problemi di oggi e quali le prospettive per il futuro?

<<Va subito ricordato che introducendo la vendita immobiliare telematica il Legislatore ha compiuto un notevole balzo in avanti poiché, a differenza che per i beni mobili (come gioielli, autovetture, ecc.) il mercato privato non conosce esperienze significative di gare telematiche relative ad immobili, cioè esperienze nelle quali un cittadino da solo, stando a casa propria, può versare una somma per partecipare alla gara e poi battezzare con altri a suon di rilanci per aggiudicarsi un immobile. Come è noto, la vendita con modalità telematiche è divenuta oggi pressoché obbligatoria nei Tribunali e ciò ha posto i giudici della esecuzione di fronte a tutta una serie di problemi legati alla sua organizzazione pratica. Non solo, questa



Da circa un anno in vigore le nuove procedure telematiche

nuova modalità di vendita ha interessato inevitabilmente anche i Capi degli Uffici e lo stesso C.S.M., poiché la sua organizzazione comporta rapporti con soggetti esterni, i Gestori, che sono delle società iscritte in un apposito elenco tenuto dal Ministero della Giustizia>>.

Dunque, un cittadino può partecipare collegandosi via Internet restando comodamente seduto sul divano di casa. Una vera rivoluzione. Ma ci spieghi quali sono le diverse tipologie di vendita telematica.

<<La varietà delle possibili soluzioni da adottare per organizzare la vendita telematica è assai notevole, poiché già il decreto ministeriale che dettaglia il suo svolgimento prevede tre diverse modalità per la conduzione della gara tra gli offerenti. Vi è infatti la possibilità di svolgere una gara esclusivamente "da remoto", cioè senza

la presenza fisica degli offerenti davanti al Professionista che cura la vendita. Tale modalità può ulteriormente declinarsi con una gara in brevissimo tempo con connessione simultanea (Vendita Sincrona), ovvero in un tempo più lungo e senza la necessità di una connessione simultanea (Vendita Asincrona). Infine, c'è una terza opzione. La gara può svolgersi tra coloro che compaiono fisicamente davanti al Professionista e quelli che si collegano telematicamente (cd. Vendita Sincrona Mista)>>.

C'è un problema di segretezza che riguarda l'offerente?

<<Vi è tutto un lavoro preliminare del giudice dell'esecuzione volto a disciplinare nella maniera più dettagliata possibile, nella delega che conferisce, il contenuto della offerta telematica, il versamento della cauzione (con le provvidenze volte a garantirne la segretezza), la redazione dei verbali, il versamento del saldo-prezzo. È chiaro, quindi, che di fronte a una tale novità ed alla necessità per il giudice di fornire una adeguata e sicura cornice alla vendita telematica si siano formate varie prassi operative nei Tribunali italiani, frutto in primo luogo delle diverse scelte in ordine al tipo di vendita telematica da adottare>>.

Il Convegno si propone di individuare queste diverse opzioni interpretative?

<<Certamente, le varie sessioni del Convegno prendono infatti in considerazione tutti gli aspetti della vendita con modalità telematiche, dal pagamento del contributo per il Portale ministeriale, alla scelta delle mo-

dalità di vendita, al concreto svolgimento della gara, indagandone anche le patologie finora emerse nella prassi. Tali aspetti, ed è questa la novità di impostazione che mi fa piacere evidenziare, sono però trattati con un riguardo a tutte le realtà dei Tribunali italiani.

Si vede, infatti, che sono chiamati a dibattere sotto la direzione di un Professore Universitario o un Magistrato dirigente, volta per volta Giudici e Professionisti del Nord, del Centro e del Sud di Italia, così da poter mettere a fruttuoso confronto le prassi che per aree regionali si sono in questi mesi già sviluppate o consolidate. Inoltre, una sessione composta da Magistrati che dirigono degli Uffici di esecuzione tratterà di tutte quelle scelte che è necessario fare per permettere a questa novità assoluta della vendita telematica di far presa sul pubblico degli offerenti, di svolgersi senza intoppi e di garantire il migliore esito della espropriazione immobiliare>>.

Verranno affrontati anche altri aspetti di immediato interesse nella attualità della espropriazione immobiliare?

<<Vi è una sessione dedicata agli attuali orientamenti della Suprema Corte di Cassazione sul tema e, anche questa è una novità, alla incidenza che le direttive di interpretazione fornite stanno avendo nella giurisprudenza di merito, cioè nella quotidiana prassi del Tribunale del Paese. Inoltre, il Convegno si occuperà della azione che il Consiglio Superiore della Magistratura sta portando avanti per far emergere, anche in questo campo, le migliori prassi operative già sviluppate nei vari Tribunali, così da permettere lo scambio di esperienze ed il consolidarsi dei modelli più efficaci>>.

Alla conclusione dei lavori sarà il Presidente De Michele, con la relazione di sintesi, a tirare le fila di quanto sarà emerso dal confronto tra le diverse opinioni ed esperienze.

SARANNO AFFRONTATI TUTTI GLI ASPETTI: DAL CONTRIBUTO PER IL PORTALE MINISTERIALE ALLA SCELTA DELLE MODALITÀ DI VENDITA, FINO ALLE PATOLOGIE EMERSE NELLA PRASSI

CONVEGNO A TIVOLI

Due giorni, il 21 e 22 giugno, a Tivoli si terrà il Convegno sulle esecuzioni immobiliari. Si parlerà della riforma che ha introdotto le vendite telematiche, con tre diverse modalità.

RIVOLUZIONE DIGITALE

Il digitale sta rivoluzionando il mondo delle aste immobiliari. Da circa un anno, dopo l'approvazione del decreto ministeriale, i Tribunali si stanno adeguando alle novità, ma ci sono ancora molti nodi da sciogliere.

TRE MODALITÀ DI GARA

Il decreto ministeriale prevede tre modalità di vendita telematica:

- 1) sincrona, la più vicina alla vendita tradizionale, però solo con rilanci compiuti in modalità telematica;
- 2) sincrona mista, con un doppio binario: partecipazione esclusivamente telematica da "remoto", oppure presenza dell'interessato nella Sala aste;
- 3) asincrona, partecipazione esclusivamente telematica e svolgimento in un periodo temporale prestabilito.

ORA UN CITTADINO DA SOLO, STANDO A CASA PROPRIA, PUÒ VERSARE UNA SOMMA PER PARTECIPARE ALLA GARA ATTRAVERSO INTERNET ED EFFETTUARE I RILANCI PER AGGIUDICARSI UN IMMOBILE

