

importante convegno a fine giugno al Grand Hotel Duca D'Este di Tivoli con la partecipazione di magistrati, professionisti del settore e docenti universitari

## Esecuzioni immobiliari nel segno della telematica

A confronto esperienze da tutt'Italia su modalità d'asta, prassi virtuose e procedure. Al termine delle due giornate di lavoro la relazione del presidente del Tribunale di Tivoli, Stefano De Michele

**LE SOLUZIONI ADOTTATE  
DAI TRIBUNALI  
SULLE PROBLEMATICHE  
SORTE DOPO I RECENTI  
INTERVENTI LEGISLATIVI,  
CON L'OBIETTIVO  
DI ARMONIZZARE E  
CONDIVIDERE LE SCELTE**

### IL CONVEGNO

Il 21 e 22 giugno scorsi si è tenuto, presso il Grand Hotel Duca D'Este di Tivoli, un importante appuntamento per il mondo delle esecuzioni immobiliari. Si è infatti svolto, per il secondo anno di seguito, un autorevole convegno su tale materia, intitolato in questa occasione "L'esecuzione immobiliare in Italia - Tra le nuove modalità telematiche ... prassi virtuose e controllo di legittimità", che ha visto la partecipazione di qualificati relatori, scelti tra giudici esperti nella espropriazione forzata, professionisti delegati alle vendite e professori universitari. I lavori del Convegno sono stati aperti dai saluti del dottor Stefano De Michele, Presidente del Tribunale di Tivoli e del dottor Luciano Panzani, Presidente della Corte d'Appello di Roma, i quali - spiega l'avvocato Antonella Scano, presidente dell'associazione custodi giudiziari e delegati alle vendite di Roma - hanno illustrato gli argomenti delle varie sessioni e ribadito l'importanza del processo esecutivo ai fini della tutela giurisdizionale dei diritti delle persone.

### Direzione del processo e ruolo del giudice

Si sono poi avuti i successivi interventi dei vari relatori, ad iniziare da quello del professor Giorgio Costantino, ordinario di diritto processuale civile nella università Roma Tre, il quale ha parlato della evoluzione normativa delle vendite forzate e dell'importanza della effettività della direzione del processo da parte del giudice dell'esecuzione, per poi proseguire con un interessante sessione, coordinata dal dottor Francesco Vigorito, Presidente del Tribunale di Civitavecchia, riguardante le conseguenze della mancata pubblicità della vendita, soprattutto con riferimento all'ultima forma pubblicitaria obbligatoria recentemente introdotta dal legislatore, ovvero la pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche. Nella successiva seduta - prosegue l'avvocato Scano

### IMMOBILIARI. LE DIVERSE TIPOLOGIE DI VENDITA TELEMATICA TRA CRITICITÀ E MIGLIORAMENTI

- è stato affrontato l'argomento della scelta delle modalità di vendita telematica, in cui i giudici ed i professionisti di Tribunali diversi - Roma, Monza, Napoli, Reggio Emilia e Milano - hanno illustrato le rispettive esperienze riguardanti l'utilizzo delle diverse tipologie di vendita telematica, rilevando le criticità e le aree di miglioramento che ciascuna modalità ha finora evidenziato.

### Lo svolgimento della gara

A seguire si è poi tenuta una interessante sessione, coordinata dalla dottoressa Bianca Ferramosca, Presidente della sezione Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Roma, riguardante lo svolgimento della gara telematica. Tale sessione, dal taglio volutamente pratico, ha permesso di evidenziare le problematiche legate a tale tipologia di vendita - come l'identificazione degli offerenti, la segretezza dell'offerta, la verbalizzazione della gara, il versamento e la restituzione delle cauzioni, le disfunzioni del sistema telematico - e si è, pertanto, dimostrata particolarmente utile ed apprezzata soprattutto da parte dei professionisti delegati, chiamati spesso ad affrontare nelle varie sedi giudiziarie del Paese proprio tali questioni. La prima giornata del Convegno si è, quindi, conclusa con una seduta di notevole valore scientifico, nella quale giudici, sia di legittimità che di merito, e professori universitari, coordinati dal dottor Cosimo D'Arrigo, magistrato della Suprema Corte, hanno analizzato alcune recenti pronunce della Cassazione in materia di esecuzioni immobiliari, confrontando le proprie - a volte diverse - opinioni sul contenuto e le conseguenze delle stesse sulla pratica quotidiana dei Tribunali.

### Regole processuali e buone prassi

La seconda giornata del convegno - continua l'avvocato Scano - si è aperta con un tema particolarmente importante: il rapporto tra le regole processuali e le cd. "buone prassi", ovvero quel sistema di modelli operativi "virtuosi", recentemente sviluppato dal Consiglio Superiore della Magistratura (anche) in materia di procedure esecutive, volto a migliorare l'efficienza del sistema giudiziario. Si è, sul punto, evidenziata la rilevanza che l'utilizzo delle suddette "best practices" ha sulla velocizzazione delle procedure esecutive, con importanti riflessi non solo con riguardo alla auspicabile certezza sui tempi del processo, ma anche nell'ambito del mercato immobiliare e finanziario. Il convegno è quindi proseguito con l'ultima sessione, coordinata dalla dottoressa Laura De Simone, Presidente di sezione del Tribunale di Bergamo, dedicata alla organizzazione delle vendite telematiche ed ai temi ad essa legati, come la scelta del gestore delle vendite, il luogo di celebrazione delle aste, la struttura organizzativa necessaria.

In tale seduta, giudici di diversi Tribunali aventi funzioni di direzione degli Uffici - Livorno, Busto Arsizio e Palermo - hanno testimoniato le proprie rispettive esperienze, dando vita ad un interessante confronto tra le diverse modalità organizzative delle vendite telematiche.

### Risposte concrete a molti interrogativi

La giornata si è conclusa con una relazione finale svolta dal Presidente De Michele, il quale ha elaborato una significativa sintesi dei temi, dei contenuti e dei risultati emersi nel corso dell'intero convegno.

"Il convegno - conclude l'avvocato Scano

- ha cercato di dare risposte concrete ad



**AFFRONTATI  
I TEMI PIU' CALDI  
DELLE ESECUZIONI**

alcuni delicati e controversi temi delle esecuzioni immobiliari, attraverso relazioni, incontri e dibattiti con esperti - professori universitari, magistrati della Suprema Corte, professionisti e giudici dell'esecuzione - di assoluto rilievo, presentando le diverse soluzioni che i vari Tribunali hanno deciso di adottare sulle maggiori problematiche sorte dopo i recenti interventi del Legislatore, soprattutto con riguardo alle vendite con modalità telematica, con l'obiettivo di conseguire una auspicabile armonizzazione e condivisione delle scelte fondamentali. L'incontro tra i vari operatori del diritto ha, quindi, costituito una preziosa occasione di formazione professionale per gli ausiliari del giudice dell'esecuzione, che numerosi hanno partecipato al convegno".



Un momento del convegno: al tavolo dei relatori a partire da sinistra Giovanni Fanticini, Giuseppe Olivieri, Angelo Spirito, Cosimo D'Arrigo, Raffaele Rossi, Alessandro Auletta, tutti magistrati della Corte di Cassazione tranne Olivieri, professore universitario

Importante convegno a fine giugno al Casa Hotel Duca D'Este di Tivoli con la partecipazione di magistrati, professionisti del settore e docenti universitari

## LE ASTE AL MICROSCOPIO

**L'organizzazione:** la scelta del gestore delle vendite, il luogo di celebrazione delle aste, la struttura organizzativa necessaria.

**Le problematiche:** l'identificazione degli offerenti, la segretezza dell'offerta, la verbalizzazione della gara, il versamento e la restituzione delle cauzioni

**Il principio guida:** l'importanza del processo esecutivo ai fini della tutela giurisdizionale dei diritti delle persone

**La Suprema Corte:** analizzate alcune recenti pronunce della Cassazione in materia di esecuzioni immobiliari.

## ART. 2 D.M. 32/ DEFINIZIONI

1) Ai fini del presente decreto si intende per:

- a) **"operazioni di vendita telematica"**: le attività compiute tra il momento della connessione degli offerenti al portale del gestore della vendita telematica e l'aggiudicazione o l'individuazione del migliore offerente;
- b) **"gestore della vendita telematica"**: il soggetto costituito in forma societaria autorizzato dal giudice a gestire la vendita telematica;
- c) **"referente della procedura"**: la persona fisica incaricata dal giudice che procede alle operazioni di vendita;
- d) **"portale del gestore"**: il sistema telematico predisposto dal gestore della vendita telematica e accessibile agli offerenti e al pubblico tramite rete internet ed al giudice o ad altri utenti legittimi tramite rete internet o servizi telematici del Ministero: i servizi del portale sono erogati in conformità ai protocolli di comunicazione crittografica SSL/TLS (secure Sockers Layer e Trasport Layer Security): il portale deve essere munito di un valido certificato di autenticazione emesso da un certificatore accreditato per la firma digitale o da un certificatore riconosciuto a livello internazionale alla emissione di certificati di autenticazione per protocolli SSL/TLS.

a cura dell'avvocato **Antonella Scano**