



•ALERT•

16 APRILE 2020

Effetti del Covid-19 sulle aste fallimentari: prime indicazioni da parte dei Tribunali

Nell'attuale emergenza sanitaria, causata dalla diffusione del Coronavirus, molteplici sono gli interrogativi che gli operatori del diritto e non iniziano a porsi.

In particolare, nell'ambito della disciplina della crisi di impresa, emerge il tema della regolamentazione delle aste fallimentari immobiliari e mobiliari.

Tale disciplina si inserisce nell'ambito della più ampia normativa emergenziale emanata dal Governo italiano, la quale ha inizialmente previsto – in virtù dell'art. 83 D.L. n. 18/2020 (Decreto "Cura Italia") – la **sospensione** del decorso dei termini per il compimento di qualsiasi atto dei procedimenti civili e penali **dal 9 marzo 2020 al 15 aprile 2020, periodo da ultimo prorogato sino all'11 maggio** con l'art. 36, co. 1. del D.L. 8 aprile 2020, n. 23.

In tale contesto, il presente documento mette in luce le varie disposizioni contenute nelle circolari emanate dalle Sezioni fallimentari ed Esecuzioni Immobiliari di alcuni Tribunali di Italia, al fine di tutelare la salute degli addetti ai lavori (periti, custodi, coadiutori, società specializzate) e permettere a tutti i soggetti interessati di partecipare all'asta, a condizioni eque di mercato.

SORTE DELLE ASTE PRESSO IL TRIBUNALE DI MILANO

In data 10 aprile 2020, il **Tribunale di Milano** - in virtù delle disposizioni legislative sopra richiamate e in ragione della grave crisi sanitaria ed economica che chiaramente influisce sulla regolare operatività dei procedimenti di vendita, con potenziali effetti negativi sulla competitività degli stessi - ha dettato, *inter alia*, le seguenti **linee guida**, le quali hanno previsto la **sospensione**:



- delle **attività di perizia** che necessitano di accesso ai pubblici uffici e non possano essere svolte in via telematica;
- dell'**attività di visita** se l'immobile è abitato (**se non abitato**, invece, è necessario il rispetto delle regole di salvaguardia sanitaria nonché lo scaglionamento di due ore per visita).

In merito a tutte le **aste già autorizzate** sia quelle per cui non è stata ancora eseguita la pubblicazione sia quelle per cui è già stata effettuata la pubblicità, è stato disposto il **rinvio** a dopo il 31 maggio 2020, termine che deve intendersi spostato al **30 giugno 2020 per effetto del D.L. 8 aprile 2020, n. 23**.

Inoltre, si rileva che:

- per le aste per cui il Giudice delegato ha già disposto la **pubblicità**, è prevista la **revoca** della stessa;
- per le **aste già pubblicate** e per le quali sono state raccolte offerte in busta chiusa, è stabilito il differimento della data di celebrazione della gara, comunque, all'interno del limite di 120 giorni previsto dall'art. 571 cod. proc. civ.; a tal fine, sarà necessario darne pubblicità sui siti e sui portali autorizzati al fine di informare coloro che hanno presentato offerta irrevocabile di acquisto.



SORTE DELLE ASTE PRESSO ALTRI TRIBUNALI

Volgendo lo sguardo anche agli altri Tribunali italiani bisogna, invece, rilevare che molti di essi non hanno ancora emanato apposite circolari per adeguarsi al D.L. 8 aprile 2020, n. 23 che ha esteso il periodo di sospensione fino all'11 maggio 2020.

Allo stato, tutti i Tribunali italiani hanno comunque sospeso o revocato, seppur per periodi diversi, le aste delle procedure concorsuali in esecuzione delle disposizioni dettate per il contenimento dell'emergenza sanitaria dai precedenti interventi legislativi (tutte le circolari emanate sono disponibili sul sito <https://www.astegiudiziarie.it/Covid19>).

Ciò posto, è utile evidenziare che il susseguirsi di provvedimenti che hanno inciso sull'estensione temporale del cd. "periodo cuscinetto", ossia il periodo durante il quale sospendere tutte le attività non urgenti, e l'ampia autonomia organizzativa accordata dal D.L. n. 11/2020 ai capi degli uffici giudiziari, hanno fatto sì che, in materia di vendite giudiziarie concorsuali, venissero emanate una serie di circolari con previsioni disomogenee in punto di durata della sospensione e fissazione delle nuove aste.

Il risultato è che:

- alcuni tribunali prevedono ancora la sospensione/revoca delle aste in corso e in programma solo fino al 15 aprile 2020 (es. Catania, Firenze, Roma), termine da intendersi prorogato *ex lege* fino all'11 maggio 2020;
- altri tribunali, già prima del D.L. n. 23/2020, avevano previsto la sospensione delle aste fino al 30 giugno 2020 (es. Arezzo, Salerno).

In seguito all'entrata in vigore del D.L. n. 23/2020:

- alcuni tribunali hanno sospeso/revocato le aste in programma fino all'11 maggio 2020 (es. Potenza);
- altri tribunali, in via prudenziale, hanno esteso la revoca/sospensione alle aste in programma o fino al 18 maggio 2020 (es. Bari), o fino al 30 giugno 2020 (es. Pescara, Ravenna), o fino al 4 luglio 2020 (es. Genova), o fino al 31 luglio 2020 (es. Sassari).

Inoltre:

- alcuni tribunali hanno disposto la **sospensione o il rinvio** delle aste in programma tenendo ferme le eventuali offerte o restituendole su richiesta (es. Pisa, Firenze);
- altri tribunali hanno invece disposto la **revoca** delle aste in programma con restituzione delle eventuali offerte già pervenute (es. Genova, Busto Arsizio, Roma, Ragusa, Salerno, Teramo, Potenza).

Ancora:

- la maggior parte dei tribunali ha sospeso/revocato **tutte le tipologie di vendite** (es. Busto Arsizio, Genova, Roma, Potenza);
- alcuni tribunali hanno, invece, sospeso/revocato **solo le vendite non telematiche** (es. Firenze).

Quanto alla programmazione delle nuove aste e di quelle sospese o revocate:

- alcuni tribunali hanno disposto un differimento a data successiva al 15 aprile 2020 (es. Firenze), termine da intendersi anche in questo caso prorogato *ex lege* all'11 maggio 2020;

- altri tribunali hanno disposto un differimento a data successiva al 12 ottobre 2020 (es. Genova);
- altri tribunali ancora hanno indicato di fissare le nuove aste non prima del 14 o 15 settembre 2020 (es. Salerno e Busto Arsizio);
- non mancano, poi, tribunali che non hanno indicato alcuna nuova data utile, riservandosi di emanare una successiva circolare *ad hoc* o prevedendo una preventiva autorizzazione da parte del Giudice Delegato alla nuova asta (es. Avezzano, Catania, Caltanissetta, Pescara).

GLI INTERESSI OGGETTO DI TUTELA

Come più sopra evidenziato, nell'ambito delle vendite giudiziarie, gli interessi coinvolti sono molteplici in quanto è necessario tutelare sia le condizioni di salute di tutti gli operatori coinvolti in tutte le fasi che conducono allo svolgimento della vendita, sia le eque condizioni di mercato.

In risposta alla prima esigenza, tutti i tribunali sono intervenuti nel senso di sospendere le visite agli immobili e tutte le attività che non avrebbero consentito il rispetto delle disposizioni di legge volte al contenimento della nota emergenza sanitaria.

Quanto, invece, all'esigenza di tutelare le eque condizioni di mercato, l'intervento dei vari tribunali è stato meno omogeneo, basti guardare al fatto che non sono stati uniformemente sospesi gli esperimenti di tutte le tipologie di vendite in corso e in programma nel cd. periodo cuscinetto.

È chiaro che l'eterogeneità dei provvedimenti attualmente adottati da ciascun Tribunale, certamente, non contribuisce a scongiurare il rischio di speculazioni nel mercato delle vendite concorsuali, pertanto, si auspica un intervento su base nazionale in grado di garantire trasparenza e stabilità nel mercato ed eludere il rischio di qualsiasi condizionamento dell'offerta.

Il suddetto intervento è stato richiesto da parte degli operatori del settore, in particolare, il Presidente dell'Osservatorio T6 (associazione di studio sulle esecuzioni giudiziarie) Stefano Scopigli, per limitare gli effetti della crisi nel settore delle procedure, ha proposto, da un lato, di ripartire, seppur parzialmente, le somme incassate dalle procedure stimando la messa in circolo di una somma tra gli 8 e i 10 miliardi di euro; dall'altro, di fissare la ripresa delle aste a decorrere dal 30 giugno 2020 in modo uniforme su tutto il territorio nazionale magari sospendendo per 12 mesi il versamento del contributo obbligatorio di pubblicazione e ripristinando l'imposta agevolata per i trasferimenti di proprietà da aste, ovvero le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di 200,00 euro ciascuna.

CONTATTI

Team Restructuring

info.restructuring@lcalex.it

