

Non è comproprietà al 50%, i coniugi sono proprietari del tutto. La distribuzione del ricavato

All'asta beni in comunione legale

Il pignoramento dovrà essere eseguito per intero sull'immobile

GIURISPRUDENZA

L'art. 599 del codice di procedura civile sancisce al primo comma che possono essere pignorati i beni indivisi anche quando non tutti i comproprietari siano obbligati verso il creditore, ovvero quando questi abbia o faccia valere il titolo esecutivo nei confronti di alcuni soltanto dei contitolari; in tal caso il pignoramento cade unicamente sulla quota del debitore, producendo su quelle degli altri contitolari soltanto effetti indiretti - spiega l'avvocato Gianluca Sposato, presidente dell'Associazione custodi giudiziari - un caso particolare riguarda i beni in regime di comunione legale in quanto in tale ipotesi il pignoramento, per giurisprudenza prevalente, dovrà essere eseguito per intero sull'immobile, anche se il debito è stato contratto soltanto da uno dei due coniugi, poiché i beni che formano oggetto della comunione fanno parte al tempo stesso, pro quota, del patrimonio personale di ciascun coniuge, come annota il conservatore dei RR. II".

LA PROPRIETA'

Infatti, la comunione legale tra coniugi non rappresenta una normale comproprietà in cui ciascuno è titolare della quota pari al cinquanta per cento, trattandosi di comunione particolare senza quote, in cui i coniugi sono proprietari del tutto. "A riguardo - sottolinea l'avvocato Sposato - occorre ricordare che prima della riforma del diritto di famiglia, in vigore dal 20 settembre 1975, il regime imposto automaticamente, in mancanza di diverso accordo tra i coniugi, era quello della separazione dei beni, avendo la norma in questione introdotto la comunione come regime base, salvo diverso accordo dei coniugi; ma il regime di comunione legale si applica automaticamente anche alle coppie sposate prima dell'entrata in vigore della riforma, a meno che entrambi i coniugi, o anche uno



Avvocato Gianluca Sposato, presidente dell'Associazione custodi giudiziari

solo di essi, non abbiano espressamente dichiarato, nel periodo transitorio in essere fino al 16 gennaio 1978, di volere adottare diverso regime. Tuttavia alcuni tribunali, come ad esempio quello di Avellino, seguono altra impostazione secondo cui il pignoramento immobiliare, nel caso in cui i beni ricadano in regime di comunione legale dei coniugi, deve essere eseguito per la quota di 1/2 se il debitore è soltanto uno di loro e per l'intero nel caso in cui entrambi siano debitori, con la conseguenza che, in mancanza di osservanza di tale prassi applicativa, potrà essere fatta opposizione per far dichiarare la improcedibilità della esecuzione immobiliare".

Il coniuge non debitore e non esecutato deve, in ogni caso essere avvisato ai sensi dell'articolo in commento dell'esecuzione intrapresa e potrà intervenire nel giudizio rilevando che il bene pignorato eccede il valore del 50% dell'intero patrimonio della comunione legale chiedendo che, in sede di distribuzione del ricavato, gli venga attribuita la quota a lui spettante. In tal caso, i creditori di un solo coniuge potranno rivalersi soltanto sul 50% dell'intero patrimonio, pur avendo pignorato l'intero immobile. Il creditore personale del



coniuge, che voglia procedere all'espropriazione del bene intestato solo a quest'ultimo, dovrà produrre l'estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali relative all'esecutato ed i certificati immobiliari relativi alle trascrizioni ed iscrizioni contro il coniuge non esecutato, fino alla data della trascrizione del pignoramento, oltre che curare gli altri adempimenti di cui all'art. 498 del codice di procedura civile, al fine di consentire l'intervento degli altri creditori ed, in particolare, di quelli privilegiati della comunione.

LA CASSAZIONE

"La Cassazione - conclude l'avvocato Sposato - ha stabilito che non può darsi luogo alla vendita della quota del singolo bene di spetanza del coniuge debitore senza l'audizione dell'altro coniuge, dovendo, in difetto, il procedimento esecutivo arrestarsi; dunque, in sede di opposizione agli atti esecutivi proposta dal coniuge non obbligato, in regime di comunione legale, con riguardo al bene oggetto del procedimento di esecuzione intrapreso nei confronti dell'altro coniuge, sono da ritenersi rilevanti sia i vizi relativi alla notifica del pignoramento, che deve essere ricevuta dal detto opponente, sia la richiesta di separazione della propria quota (Cass. n. 7169/1997). Ciò chiaramente non nel caso in cui il debito sia stato contratto da entrambi i coniugi, in quanto l'esistenza della comunione legale non produrrebbe alcun particolare effetto sulla esecuzione, in ragione del fatto che entrambi sono debitori e, dunque, esposti alla esecuzione. Infine, è importante ricordare che il coniuge non esecutato può partecipare all'asta dell'immobile e comprare il bene di cui è comproprietario (Cass. n. 605/1982)".

Cassazione: è facoltativa la transazione fiscale nel concordato preventivo

L'ANALISI

A seguito dell'approvazione della "riforma organica della disciplina delle procedure concorsuali", realizzata con il d.lgs 9 gennaio 2006, n. 5, è stato previsto - spiega Claudio Santini, dottore commercialista in Roma - che il ricorso alla procedura di concordato preventivo possa contenere anche una proposta di transazione fiscale, che consente una soluzione concordata alle pendenze tributarie". Successivamente, tale istituto è stato integrato da parte del d.lgs. n. 169/2007, che ha esteso la possibilità di proporre la transazione fiscale anche nell'ambito degli accordi di ristrutturazione, cui si è aggiunta la modifica ad opera dell'art. 32, comma 5, lett. a) del d.l. 29 novembre 2008, n. 185, dell'oggetto della transazione "fiscale", estendendo ai contribuenti amministrati dagli enti gestori di forme di previdenza e assistenza obbligatorie e dei relativi accessori. Inoltre è stato precisato ai fini del tributo IVA che la proposta possa prevedere esclusivamente la dilazione del credito per IVA". Per quanto riguarda la natura della transazione fiscale, la giurisprudenza maggioritaria sostiene che tale istituto non integra un autonomo accordo con il Fisco, bensì rappresenta un sub-procedimento interno al concordato preventivo, con la conseguenza che il voto contrario dell'Amministrazione Finanziaria alla proposta omologata, rimarrebbe legata alle sorti del concordato. "Pertanto - continua il dottor Santini - in caso di omologa, la falcidia prevista nella proposta diverrebbe vincolante anche per l'Erario, condividendone gli effetti e le sorti del concordato nelle sue varie fasi e patologiche.

Si ritiene inoltre che il ricorso alla transazione fiscale debba ritenersi facoltativo e trova la sua giustificazione per il fatto che consente il c.d. consolidamento della posizione tributaria o contributiva. Recentemente il problema è stato affrontato anche dalla Corte di Cassazione, che si è definitivamente pronunciata sulla facoltatività della transazione fiscale nel concordato preventivo".

Per quanto riguarda l'operatività dell'istituto, la dottrina ha indicato i seguenti effetti prodotti dalla presentazione della transazione fiscale: a) nel caso di avvisi di accertamento già notificati, ma non ancora impugnati dal contribuente, l'effetto della transazione fiscale potrà essere considerato analogo a quello di un "accertamento con adesione"; b) nel caso in cui vi sia controversia pendente non ancora decisa con sentenza passata in giudicato, l'effetto della transazione sarà assimilabile ad una conciliazione giudiziale; c) infine con riferimento all'ipotesi di tributi non accertati relativi ad anni d'imposta per i quali l'amministrazione finanziaria non sia ancora decaduta dal potere di rettifica, si ritiene che l'effetto della transazione consisterà nel precludere ulteriori attività di accertamento. "Con riferimento alla natura dei crediti tributari (privilegiati o chirografari) - conclude il dottor Santini - la normativa sembra limitare l'applicabilità della transazione fiscale ai crediti privilegiati speciali, e non al credito tributario munito di privilegio generale. Con riferimento al tipo di credito tributario, va rilevato come l'art. 182-ter l. fall. esclude dalla transazione fiscale i "tributi costituenti risorse proprie dell'Unione europea".

Le Vendite Giudiziarie

Le vendite giudiziarie effettuate dalla quarta sezione civile del Tribunale di Roma (esecuzioni immobiliari: Viale Giulio Cesare, 54/B, primo piano) sono aperte a tutti gli interessati. Per parteciparvi non è richiesta l'assistenza di un legale o di altro professionista. Gli immobili sono stati valutati nel corso della procedura da un perito stimatore nominato dal giudice e la relazione peritale (con allegata documentazione) è consultabile sul sito internet del Tribunale di Roma (www.tribunale.roma.it, settore Aste Giudiziarie). Oltre al prezzo sono dovuti i soli oneri fiscali, con possibilità di avvalersi delle agevolazioni per la prima casa. Il trasferimento della proprietà e la consegna dell'immobile avvengono con l'emissione del decreto di trasferimento, previo versamento del saldo prezzo entro i termini stabiliti. Il decreto di trasferimento prevede l'ordine di rilascio dell'immobile, se ancora occupato dal debitore esecutato o da altri. In caso di vendita senza incanto, le offerte di acquisto devono essere presentate in busta chiusa presso la Cancelleria del Tribunale di Roma (ufficio depositi giudiziari - Viale Giulio Cesare 54/b) entro le ore 12, 30 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato. Sulla busta deve essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta, il nome del giudice titolare della procedura e la data della vendita. Nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta. In caso di vendita con incanto, ogni offerente deve depositare presso la Cancelleria del Tribunale di Roma (ufficio depositi giudiziari - Viale Giulio Cesare 54/b), entro le ore 12, 30 del giorno precedente a quello fissato per l'incanto, ad eccezione del sabato, la domanda di partecipazione corredata di un assegno bancario non trasferibile intestato a "Tribunale Ordinario di Roma - Settore esecuzioni immobiliari", di importo pari al 10% del prezzo base d'asta a titolo di cauzione. In entrambi i casi, ulteriori e più dettagliate informazioni e sono riportate nell'ordinanza di vendita relativa alla singola procedura, (consultabile sul sito internet del Tribunale di Roma: www.tribunale.roma.it, settore aste giudiziarie) e possono essere assunte direttamente in Cancelleria. I più importanti istituti bancari sono disponibili a fornire finanziamenti finalizzati agli acquisti.

Tribunale di Roma

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ABITAZIONI E BOX

ESEC. IMM. n. 300/08 R.G.E.
G.E. Dott.ssa Daniela Cavaliere. **Vendita con incanto: 23/01/2013 ore 09.30** presso il Tribunale di Roma IV Sez. EE.II. **Lotto Unico: Comune di Roma Viale Cortina D'Ampezzo, 164. Due appartamenti** comunicanti tra loro con scala interna, palazzina "D", distinti con gli interni 8 e 9, e precisamente: **appartamento** al piano quarto attico, interno 8, composto da ingresso, soggiorno/salotto, disimpegno, cameretta, cucina, tre camere da letto, corridoio, due bagni, due terrazze e balcone e annessa **cantina** numero 8; - **appartamento** al piano quinto sottotetto, interno 9, composto da soggiorno, disimpegno, cameretta, bagno, due ripostigli, oltre quota parte di garage condominiale. Occupato dal debitore. **Prezzo base Euro 1.470.000,00 aumento minimo Euro 20.000,00.** Deposito domande entro il 22/01/2013 ore 12.30 in Cancelleria EE.II. Custode: Dott. Mauro Rubeca tel. 06 88 60 696. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II. e su www.astegiudiziarie.it. (Cod. A120923).

ESEC. IMM. n. 1080/10 R.G.E.
G.E. Dott.ssa Giovanna Russo. **Vendita con incanto: 17/01/2013 ore 10.45** presso il Tribunale di Roma IV Sez. EE.II. **Lotto 1: Comune di Roma Via Buonarroti, 39. Appartamento** al piano primo, interno 4, scala prima, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, due bagni e disimpegno. **Prezzo base Euro 490.000,00 aumento minimo Euro 5.000,00.** Deposito domande il 16/01/2013 ore 12.30 in Cancelleria EE.II. Custode: Rag. Paola Chiovini tel. 06 65 34 284. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II. e su www.tribunale.roma.it, www.giustizia.lazio.it e www.astegiudiziarie.it. (Cod. A180073).

ESEC. IMM. n. 111/10 R.G.E.
G.E. Dott.ssa Daniela Cavaliere. **Vendita senza incanto: 23/01/2013 ore 12.00** presso il Tribunale di Roma IV Sez. EE.II. apertura buste ore 09.30. **Lotto 1: Comune di Roma Via Gallia, 86. Appartamento** al piano terzo della scala A, distinto dall'interno 6, composto da ingresso, tre camere, cucina, bagno, wc/doccia, ripostiglio, due balconi. **Prezzo base Euro 448.500,00 in caso di gara aumento minimo Euro 10.000,00.** Deposito offerte il 22/01/2013 ore 12.00 in Cancelleria EE.II. Custode: Dott.ssa Leonella Rigi Luperti tel. 06 85 54 746. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II. e su www.tribunale.roma.it, www.giustizia.lazio.it e www.astegiudiziarie.it. (Cod. A166725).

Le risposte ai vostri dubbi

indirizzo e-mail legalmente@piemmeonline.it

Mi accingo a partecipare ad una asta fallimentare per un complesso di beni immobili che in parte risultano affittati dal curatore del fallimento e che per altri aspetti di eredità comuni e terreni agrari possono presentare problemi per le prelazioni. Ho parlato con il curatore del fallimento che mi assicura che non ci sono problemi. L'avvocato Morrone può confermarmi la versione del curatore?Grazie.

In materia di vendite fallimentari i diritti di prelazione (urbana, agraria o ereditaria) non trovano applicazione. La giurisprudenza con orientamento consolidato ha più volte ribadito l'insussistenza del diritto di prelazione del conduttore previsto dall'art. 38 della legge 27 luglio 1978 n. 39, anche quando la locazione sia stata posta in essere dagli organi fallimentari. (Cass. 20 gennaio 1994/459). A tale conclusione si previene non solo argomentando dal dato incontestabile della natura coattiva delle vendite fallimentari e, quindi, sulla natura non volontaria dell'alienazione, ma anche sull'incompatibilità del diritto di prelazione con il procedimento fallimentare che ha esigenze prevalentemente pubblicitarie. Anche in materia di prelazione ereditaria, che la legge riconosce al coerede con il fine di impedire l'ingresso di un estraneo nella comunione ereditaria, il presupposto è la volontarietà dell'alienazione, circostanza questa, ovviamente, non riscontrabile nelle vendite coattive (Cass. 7 luglio 1999 n. 7056). Il legislatore, inoltre, in materia di prelazione agraria (Legge 26 maggio 1965 n. 590, art. 8) esclude espressamente la sussistenza del diritto di prelazione nei casi di vendita forzata, liquidazione coatta, fallimento ed espropriazione, per pubblica utilità.

a cura dell'avv. prof. ALFREDO MORRONE
studio legale Bevilacqua Lener Morrone & Partners

ESEC. IMM. n. 1153/10 + 1768/10 R.G.E.
G.E. Dott.ssa Daniela Cavaliere. **Vendita senza incanto: 16/01/2013 ore 10.00** presso il Tribunale di Roma IV Sez. EE.II. apertura buste ore 09.30. **Lotto 1: Comune di Roma Via Muzio Scevola, 91. Appartamento** al piano secondo, composto da 3,5 vani catastali. Occupato dal debitore. **Prezzo base Euro 250.000,00 in caso di gara aumento minimo Euro 10.000,00.** Deposito offerte il 15/01/2013 ore 12.30 in Cancelleria EE.II. Custode: Dott.ssa Leonella Rigi Luperti tel. 06 85 54 746. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II. e su www.tribunale.roma.it, www.giustizia.lazio.it e www.astegiudiziarie.it. (Cod. A199018).

ESEC. IMM. n. 1171/09 R.G.E.
G.E. Dott.ssa Anna Maria Soldi - **Vendita con incanto: 23/01/2013 ore 12.00** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. **Lotto 1: Comune di Roma, Via Cossinia, 36.** Piena proprietà di: **appartamento** al piano terra, interno 2, composto da soggiorno, corridoio, cucina, camera matrimoniale, camera singola, due bagni e balcone, oltre giardino in parte terrazzato; **box auto** distinto dall'interno G, con accesso carrabile da Via Cerchiara, 30. Occupato dal debitore. **Prezzo base Euro 273.000,00. Rilancio minimo Euro 5.000,00.** Domande entro 22/01/2013 ore 12.30. Custode: Avv. Salvatore Gagliardo tel. 063224094. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A156715).

ESEC. IMM. n. 1380/09 R.G.E.
G.E. Dott.ssa Lydia Deiore - **Vendita senza incanto: 30/01/2013 ore 09.00** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. **Immobili siti nel Comune di Roma: Lotto 1: Via Pio VI, 12. Appartamento** al piano quinto, interno 18. **Prezzo base Euro 212.000,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 1.000,00.** Lotto 2: Via Pio VI, 12. **Appartamento** al piano seminterrato primo. **Prezzo base Euro 95.000,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 500,00.** Lotto 4: Via Lucio II, 189. **Appartamento** al piano terzo, interno 11. **Prezzo base Euro 263.500,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 1.000,00.** Lotto 5: Via Lucio II, 189. **Appartamento** al piano quarto, interno 12. **Prezzo base Euro 155.500,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 1.000,00.** Lotto 6: Via Augusto Tebaldi, 70. **Appartamento** al piano terra, interno A. **Prezzo base Euro 286.000,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 1.000,00.** Offerte entro 29/01/2013 ore 12.30. **Eventuale vendita con incanto in data 05/03/2013 ore 11.30 allo stesso prezzo base e con il medesimo aumento.** Deposito domande entro le ore 12.30 del 04/03/2013. Custode: Dott. Giacomo Cuccaro tel. 068553598. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A173337, A173338, A173340, A173447, A173448).