

Nella procedura espropriativa occorre distinguere se l'esecutato abbia acquistato i beni in comunione legale o meno. La sentenza della Suprema Corte

# Vendita all'asta, le proprietà personali dei coniugi

## Alcuni beni non cadono nella comunione legale. Lo prevede il codice civile

### L'APPROFONDIMENTO

La comunione legale tra coniugi non rappresenta una normale comunione 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 - spiega l'avvocato Gianluca Sposato - presidente dell'Associazione custodi giudiziari -. Prima della riforma del diritto di famiglia, in vigore dal 20 settembre 1975, il regime imposto, in mancanza di diverso accordo tra i coniugi, era quello della separazione dei beni; ma per i beni immobili acquistati a partire da tale data si applica il regime di comunione legale, a meno che anche uno solo dei coniugi, che abbia contratto matrimonio precedentemente all'entrata in vigore della riforma, non abbia optato, durante il periodo transitorio in vigore fino al 16 gennaio 1978, per il regime della separazione dei beni". Queste considerazioni sono importanti al fine di

instaurare correttamente una procedura espropriativa immobiliare, distinguendo se l'esecutato abbia acquistato i beni da sottoporre a pignoramento immobiliare in comunione legale tra coniugi o meno, con le relative problematiche interpretative connesse.

### ARTICOLO 179

"A riguardo - prosegue l'avvocato Sposato -, è indispensabile rammentare che l'art. 179 del codice civile, prevede che alcuni beni non cadano nella comunione legale tra coniugi: a) o perché acquistati prima del matrimonio; b) o perché provenienti da successione o donazione successivamente al matrimonio, quando nell'atto di liberalità, o nel testamento non sia indicato che sono attribuiti alla comunione. Inoltre, non costituiscono oggetto della comunione e sono beni personali del coniuge: c) quelli di uso strettamente personale ed i loro accessori; d) i beni che servono all'esercizio della professione del coniuge (tranne



Avvocato Gianluca Sposato,  
presidente dell'Associazione custodi giudiziari

quelli destinati alla conduzione di una azienda facente parte della comunione); e) i beni ottenuti a titolo di risarcimento del danno, nonché la pensione attinente alla perdita parziale, o totale della capacità lavorativa ed, infine, come previsto dalla lettera f del citato articolo, i beni



acquisiti con il prezzo del trasferimento dei beni personali sopraelencati, o con il loro scambio, purché ciò sia espressamente dichiarato all'atto dell'acquisto. L'acquisto di beni immobili, o di beni mobili quali navi, aeromobili, autoveicoli, per i quali è prevista la pubblicità, effettuato dopo il matrimonio, è escluso dalla comunione ai sensi delle lettere c), d) ed f) elencati quando tale esclusione risulti dall'atto di acquisto, se di esso sia stata parte anche l'altro coniuge". Un approfondimento particolare merita la lettera f dell'articolo in commento, in quanto se la norma non considera sufficiente, perché il bene sia personale, che esso sia acquistato con il prezzo della cessione, ovvero con lo scambio di un bene già personale richiedendo che tale circostanza sia oggetto di una specifica

dichiarazione del coniuge acquirente, la giurisprudenza ha, di fatto, interpretato in modo assai restrittivo tale requisito.

### CASSAZIONE

"È di assoluto rilievo in proposito - conclude l'avvocato Sposato - ricordare che la Suprema Corte con la nota sentenza n. 1556 del 1993 ha precisato come sia superflua tale dichiarazione nel caso in cui sia obiettivamente certo il carattere personale del corrispettivo impiegato per l'acquisto, come nel caso in cui uno dei coniugi acquisti un bene mediante la permuta di un bene personale. Ricorrendo tale fattispecie, allorché i coniugi siano sposati in regime di comunione legale dei beni, ove l'atto derivativo sia una permuta con beni personali, non sarà necessaria la dichiarazione di cui al secondo comma dell'art. 179, né tantomeno la presenza dell'altro coniuge alla stipula del relativo rogito, poiché il bene permutato ricadrà nella piena proprietà del solo coniuge che ne dispone".

### 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](http://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](http://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.

## Le risposte ai vostri dubbi

indirizzo e-mail [legalmente@piemmeonline.it](mailto:legalmente@piemmeonline.it)

**I genitori possono procedere all'acquisto di beni a titolo oneroso e dunque, partecipare ad un pubblico incanto facendosi autorizzare dal giudice tutelare ai sensi dell'art. 320 del Codice Civile?**

Trattasi di atto di straordinaria amministrazione che dottrina e giurisprudenza prevalenti ritengono rientrante in quella categoria di atti che devono essere autorizzati dal giudice tutelare, pur non essendo espressamente previsto dalla formulazione della norma in questione. Occorre comunque distinguere in base alla provenienza del denaro impiegato nell'acquisto. L'acquisto di un bene immobile effettuato impiegando denaro del minore è sempre atto di straordinaria amministrazione e deve essere autorizzato alla stregua di qualsiasi altro impiego di capitali. Se, invece, il denaro con cui si deve procedere all'acquisto non si trova nel patrimonio del minore ma viene dato da terzi, è necessario procedere ad una duplice operazione economica: l'acquisizione del denaro e il suo impiego e il conseguente acquisto del bene. Si possono presentare diverse situazioni: 1) denaro proveniente da un terzo a titolo oneroso (es. mutuo bancario), i genitori dovranno richiedere l'autorizzazione sia per contrarre il mutuo ed assumere in nome e per conto del figlio minore l'obbligo di restituire il capitale e corrispondere gli interessi, sia per impiegare il denaro mutuato. 2) denaro proveniente da terzi a titolo gratuito (es. donazione, legato, successione) dove occorre l'autorizzazione per perfezionare l'acquisto gratuito, a meno che l'esiguità della somma non faccia rientrare queste donazioni nelle regalie d'uso o nelle donazioni di modico valore. Si può infine ipotizzare, come nel caso proposto dal lettore, che i genitori vogliano dare il denaro al figlio affinché proceda all'acquisto. In tal caso i genitori pongono in essere un atto di liberalità nei confronti del figlio per cui si applicherà la disciplina della donazione dai genitori al figlio minore.

Si presenta di frequente l'ipotesi in cui i genitori, per evitare doppie tassazioni, desiderino intestare il bene al minore, pagando con denaro proprio. In tale circostanza la via più corretta, qualora la donazione del denaro da utilizzare per l'acquisto o la partecipazione in asta avvenga in unica soluzione, è quella di formalizzare la donazione con atto pubblico. Tuttavia se, come spesso avviene, il denaro perviene nel patrimonio del minore attraverso donazioni di modico valore avvenute negli anni detta formalità non si rende più necessaria. Il procedimento per mezzo del quale viene concessa l'autorizzazione è un procedimento di volontaria giurisdizione che si svolge secondo le regole previste agli artt. 737 e seg. C.P.C. Al fine di partecipare all'incanto per conto di un figlio minore, i genitori esercenti la patria potestà, congiuntamente, dovranno proporre ricorso al giudice tutelare del luogo in cui ha la residenza il minore. Il ricorso può essere sottoscritto da un legale, munito di procura alle liti, o direttamente dai genitori senza l'assistenza di un avvocato in quanto possono stare in giudizio personalmente. Nel ricorso deve emergere l'utilità evidente dell'operazione da compiere, le modalità della stessa, l'indicazione della procedura e la data dell'incanto nonché l'entità delle offerte in aumento con predeterminazione dell'entità dell'impiego di capitali del minore. Ciò in dipendenza della circostanza che oggetto di autorizzazione deve essere una situazione concreta e definita e deve riguardare un atto individualmente determinato. In sintesi, occorrerà fornire al giudice tutelare tutti gli elementi idonei per una valutazione dell'operazione al fine di consentirgli di esercitare il controllo e valutare la corrispondenza dell'atto agli interessi del minore. Giova ribadire che l'istanza al giudice tutelare e la conseguente autorizzazione sono propedeutici alla partecipazione dell'asta.

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