

Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

L'analisi

Le "convenzioni" matrimoniali sono regolate dalla legge. Se ne tiene conto anche nelle vendite giudiziarie

## Il fallimento del debitore e le procedure per la vendita dei beni

**I**l fallimento del debitore cui sono stati fatti gli atti esecutivi ha come conseguenza il divieto di proporre e proseguire azioni esecutive individuali immobiliari, in forza del principio per il quale il fallimento di una parte determina il concorso sostanziale e formale di tutte le posizioni creditorie verso il fallito (art. 51 Legge fallimentare). Tale principio prevede, tuttavia, delle eccezioni. Infatti, pur in presenza di un debitore fallito, la procedura esecutiva può proseguire qualora tra i creditori ve ne sia uno il cui titolo esecutivo sia costituito da un contratto di mutuo o di finanziamento fondiario, oppure qualora l'organo fallimentare, per il tramite del Curatore, si costituisca nella procedura esecutiva immobiliare con lo scopo di porre l'immobile pignorato in vendita direttamente in tale sede e non in quella fallimentare.

"In questo caso il giudizio di esecuzione può essere proseguito ed il bene pignorato venduto secondo le ordinarie modalità di vendita senza incanto o con incanto, con conseguente emissione del decreto di trasferimento in favore dell'aggiudicatario - spiega l'avvocato Gianluca Sposato, presidente dell'ACG, Associazione custodi giudiziari. Le disposizioni in materia di credito fondiario hanno natura di norme eccezionali poiché attribuiscono alcuni privilegi processuali a favore di istituti di credito fondiario prevedendo, con lo scopo di tutelare il sistema di formazione e funzionamento del credito fondiario, che per i prestiti concessi in base a tale legge, l'azione esecutiva individuale possa essere iniziata o proseguita dall'istituto di credito anche durante il fallimento del debitore, con la distribuzione del ricavato secondo le regole proprie dell'esecuzione". Siffatti privilegi processuali non spettano, però, al cessionario di tale credito. Questi, nel caso in cui si sia reso anche aggiudicatario del bene e intenda esercitare la facoltà di compensare il proprio credito con il prezzo di aggiudicazione, secondo il disposto dell'art. 585 c.p.c. comma 2, potrà fare ciò esclusivamente qualora abbia provveduto a far previamente annotare la cessione del credito e l'ipoteca. Infatti l'annotazione ha efficacia costitutiva e, conseguentemente, il trasferimento dell'ipoteca a favore del creditore che abbia soddisfatto altro creditore munito di prelazione è inefficace nei confronti dei creditori concorrenti, in mancanza dell'annotazione della surrogazione (Cass. Civ. Sez. III 26/07/2004 n. 14003). "Una ulteriore conseguenza del fallimento del debitore, sempre nell'ipotesi suindicata in cui l'esecuzione possa essere proseguita, riguarda la distribuzione di quanto ricavato dalla vendita dell'immobile pignorato - chiarisce l'avvocato Roberto Tartaglia Consigliere dell'ACG -. Infatti, proprio per le prerogative che la legge prevede in favore del creditore fondiario e del fallimento, il ricavato della vendita può essere distribuito solo in favore di tali soggetti e non anche in favore di altri eventuali creditori. Inoltre, nel concorso tra creditore fondiario e fallimento, il primo, in quanto titolare di un privilegio ipotecario di 1° grado derivante da un credito di natura fondiaria, viene preferito al secondo in sede di distribuzione del ricavato".

# Aste, il regime patrimoniale dei coniugi

## Occorre dichiarare la scelta di condivisione o di separazione dei beni

**N**el caso di trasferimento di immobili in sede di esecuzione immobiliare o fallimentare, l'acquirente (persona fisica) dovrà dichiarare il proprio stato civile e, nel caso fosse coniugato, il regime patrimoniale adottato. "Infatti - sostiene Claudio Santini, dottore commercialista - a seguito della riforma del Diritto di Famiglia, i coniugi possono liberamente determinare il regime patrimoniale attraverso le convenzioni matrimoniali. Queste sono stipulate alla presenza di un notaio, oppure inserite nell'atto di matrimonio e possono essere concluse e/o modificate anche durante la vita matrimoniale. Se i coniugi non stipulano tra di loro alcuna convenzione, ai loro rapporti patrimoniali si applica automaticamente il regime della comunione (legale) dei beni". La comunione dei beni è il regime più frequente e ha per oggetto il patrimonio comune dei coniugi, di cui essi hanno la proprietà in quote uguali, ovvero: i beni acquistati insieme o separatamente durante la vita matrimoniale, salvo quelli di carattere personale; i risparmi di ciascun coniuge, accantonati durante la vita matrimoniale; le aziende gestite da entrambi i coniugi e costituite dopo il matrimonio (art. 177, comma 1 codice civile). "Il matrimonio oggetto della comunione dei beni - prosegue Santini - comprende non soltanto le attività, ma anche tutte le passività contratte congiuntamente e/o separatamente dai coniugi (es. per il mantenimento della fami-

## Le risposte ai vostri dubbi

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

**S**to vivendo una situazione delicata. Per gestire un appalto la mia ditta è entrata in società con l'impresa di un mio amico che mi ha ceduto il 50%. La mia società è una snc l'altra una sas. Per controllare tutto sono diventato amministratore accomandatario per due anni. Ora i lavori sono terminati ed ho ceduto da cinque mesi le quote. Mi hanno riferito che per altri lavori la ditta ha dei gravi problemi con le banche. Che rischi ci sono se c'è il fallimento? Possono attaccare pure la mia società?

**I**l caso proposto può essere inquadrato nella disciplina prevista dalla legge fallimentare in ipotesi di società con soci a responsabilità illimitata. Dalla formulazione del quesito si evince che il lettore ha partecipato, acquisendo tramite la sua società, alla società in accomandita semplice, oggi in difficoltà economica, assumendo la qualità di socio accomandatario. Si può, pertanto, ritenere applicabile la disciplina del nuovo articolo 147, comma 1, della legge fallimentare, che prevede "il fallimento dei soci, pur se non persone fisiche, illimitatamente responsabili". L'effetto estensivo del fallimento sociale si produce solo in relazione ai soci illimitatamente responsabili da alcune precise tipologie societarie, ovvero la società in nome collettivo e le società in accomandita, semplice e per azioni. Si segnala, inoltre, che con la riforma della legge fallimentare appare oggi pacifica la preclusione di un effetto estensivo per i tipi sociali non menzionati, ovvero Srl e Spa, o meglio, per i soci di Srl e Spa anche nel caso in cui abbiano assunto ex lege la responsabilità illimitata per le obbligazioni sociali. L'articolo 147 è inoltre arricchito di altri nuo-

vi contenuti che hanno recepito e fatto propri i principali orientamenti giurisprudenziali che, ante riforma, si erano maggiormente consolidati. Si prevede ora espressamente: - la generalizzata applicazione del termine massimo di un anno per la dichiarazione di fallimento in estensione, quando siano intervenuti avvenimenti che a vario titolo possono avere determinato la perdita della responsabilità illimitata, e il predetto termine decorre dalla rituale pubblicizzazione delle predette circostanze; - la necessaria verifica della pertinenza dell'insolvenza della società a debiti in tutto o in parte già esistenti all'epoca della (eventuale) cessazione della responsabilità illimitata, quale ulteriore condizione per l'effetto estensivo del fallimento; - l'obbligo di rispettare il principio del contraddittorio, con necessaria convocazione del socio illimitatamente responsabile a norma del nuovo articolo 15 della legge fallimentare; - la regolamentazione dei mezzi di impugnazione contro i provvedimenti del tribunale sul ricorso per la dichiarazione di fallimento in estensione. La situazione effettiva del lettore dovrà essere attentamente valutata in quanto, ove ricorrano le condizioni sopra indicate, l'effetto estensivo del fallimento al socio illimitatamente responsabile di Snc, Sas e Sapa è da considerarsi automatico e prescinde dal fatto che lo stesso sia una persona fisica o giuridica.

(a cura dell'Avv. Prof. ALFREDO MORRONE)

glia), nonché i pesi e gli oneri gravanti sui singoli beni al momento dell'acquisto (es. ipoteca sulla casa di abitazione). I beni personali, che non possono essere oggetto delle convenzioni matrimoniali, sono espressamente indicati dal codice civile (art. 179), e sono: i beni di ciascuno esistenti prima del matrimonio; i beni che ciascuno ha ricevuto, dopo il matrimonio, per donazione o successione; i beni ottenuti a titolo di risarcimento danni o di pensione per invalidità al

lavoro; i beni di uso strettamente personale o necessari all'esercizio di una professione; i beni acquistati vendendo o dando in cambio i beni personali sopra elencati, purché all'atto dell'acquisto venga specificato che non entrano nella comunione dei beni". L'amministrazione della comunione è attribuita a entrambi i coniugi con eguali poteri. Gli atti di amministrazione ordinaria possono essere compiuti da ciascuno dei due coniugi, mentre quelli straordinari (ad esempio,

acquisto di immobili) richiedono il consenso di entrambi. Quando c'è disaccordo fra le parti, è possibile rivolgersi al giudice, il quale può autorizzare la stipula dell'atto, quando ravvisi un interesse della famiglia. La comunione dei beni si scioglie (art. 191 codice civile): per morte di uno dei coniugi oppure per dichiarazione di assenza o di morte presunta; per annullamento del matrimonio; per separazione personale; per divorzio; per accordo dei coniugi e

quindi decidendo di cambiare il regime patrimoniale in quello della separazione dei beni; per fallimento di uno dei coniugi; per separazione giudiziale dei beni: questo provvedimento provoca il passaggio immediato al regime di separazione dei beni e viene pronunciato dal giudice in caso di: interdizione o inabilitazione di uno dei coniugi, cattiva amministrazione, disordine negli affari o mancata contribuzione ai bisogni della famiglia.