
La procedura esecutiva contro l'immobile in comproprietà

di [Antonino & Attilio Romano](#)

Publicato il 8 Gennaio 2014

quando Equitalia deve attivare una procedura esecutiva per la vendita forzata un immobile in comproprietà fra più persone, deve seguire una procedura specifica

Nella prassi quotidiana capita di sovente, che solo uno dei comproprietari di un immobile risulti insolvente verso il Concessionario per debiti erariali o previdenziali. In tali casi, persistendo l'inadempienza del debitore, l'Agente della riscossione, generalmente, mette all'asta solo la (poco appetibile) quota indivisa tenuto conto che la procedura di espropriazione ex art. 599, c.p.c. dei beni in comunione tra più soggetti può svolgersi solo davanti al giudice dell'esecuzione.

I presupposti per il pignoramento da parte dell'Agente della riscossione

Si definisce pignoramento l'atto con il quale ha inizio l'espropriazione forzata. Esso consiste nel provvedimento di ingiunzione che l'ufficiale giudiziario fa al debitore di astenersi da ogni atto diretto a sottrarre alla garanzia del credito i beni ad esso assoggettati ed i frutti di essi, con l'avvertimento che qualsiasi atto compiuto su di esso sarà invalido.

La disciplina dell'espropriazione forzata ordinaria è contenuta nel Codice di procedura civile agli artt. 474 e seguenti.

In tema di riscossione delle imposte le procedure (speciali) di pignoramento dichiarano applicabili a quest'ultima in quanto non derogate e compatibili con la disciplina da esso dettata, le norme ordinarie.

Le regole dell'espropriazione esattoriale sono regolamentate dal D.M. 18.01.2008, n. 40, che prevede l'incasso diretto delle somme da parte degli agenti della riscossione, in seguito all'esito positivo della procedura di verifica.

Il procedimento è notevolmente più veloce rispetto a quello ordinario, in quanto:

- a) non richiede la designazione di un difensore,
- b) non necessita di essere autorizzazione dal Giudice dell'esecuzione,
- c) non prevede la fissazione di un'udienza, con effetti sul carico giudiziale, risultando di conseguenza più opportuno, seppur senza produrre gli stessi effetti della procedura per eccellenza giudiziale.

d) non prevede la citazione del terzo pignorato, né il conseguente passaggio dal giudice dell'esecuzione, e) il terzo è tenuto a effettuare il versamento in base all'atto ricevuto dall'agente della riscossione, senza che vi sia un'ordinanza di assegnazione dell'autorità giudiziaria.

Il procedimento esecutivo presenta, quindi, un carattere derogatorio rispetto alla disciplina del codice di procedura civile.

L'Agente della riscossione, ove il contribuente non abbia versato la somma iscritta a ruolo entro sessanta giorni dalla notifica della cartella di pagamento, ovvero novanta giorni dalla notifica dell'accertamento esecutivo, è legittimato ad avviare l'espropriazione forzata ben potendo scegliere se pignorare un bene immobile o un bene mobile o un credito del contribuente

Procedura di espropriazione immobiliare dell'Agente della riscossione

La procedura espropriazione immobiliare viene attivata dall'Agente della riscossione è regolata dagli artt. da 76¹ a 85 del D.P.R. 29.9.1973 n. 602.

Il pignoramento immobiliare inizia, secondo quanto previsto dall'art. 555, c. 2, del c.p.c., con la trascrizione dell'avviso di vendita nel quale si indicano esattamente con gli estremi richiesti dal codice civile per la individuazione dell'immobile ipotecato, i beni e i diritti immobiliari che si intendono sottoporre a esecuzione; e prosegue con la notifica al debitore dell'ingiunzione indicata nell'articolo 492, c.p.c.

L'ufficiale giudiziario intima, pertanto, il debitore di astenersi da qualunque atto diretto a sottrarre alla garanzia del credito esattamente indicato i beni che si assoggettano all'espropriazione e i frutti di essi.

L'avviso di vendita, ai sensi dell'art. 78 c. 1 del D.P.R. 602/1973, è notificato, entro 5 giorni dalla sua trascrizione, al soggetto nei cui confronti si procede; in caso di mancata notificazione non si può procedere alla vendita.

Secondo l'art. 79 del D.P.R. n. 602/73, il **prezzo base d'asta** è pari all'importo stabilito a norma dell'art. 52, c. 4, D.P.R. 26.04.1986, n. 131 (risultanze catastali) moltiplicato per tre.

Se l'agente della riscossione, è impossibilitato a determinare il prezzo base secondo questo metodo, richiede l'attribuzione della rendita catastale al competente Ufficio del Territorio, il quale deve provvedere entro 120 giorni.

Specifiche determinazioni della base d'asta sono costituite, poi, dalla presenza di diritti reali di godimento sull'immobile.

In particolare il valore della **nuda proprietà** si determina, a norma dell'art. 48 D.P.R. 131/1986, sottraendo dal valore della piena proprietà, determinata ai sensi del citato articolo 52, il valore attribuibile al diritto di **usufrutto** che grava sull'immobile.

Nel caso di usufrutto vitalizio, il suo valore si determina calcolando il valore della piena proprietà al saggio di interesse di cui all'art. 1284 c.c., moltiplicandolo per il coefficiente corrispondente all'età

dell'usufruttuario; diversamente, in caso di usufrutto a tempo determinato, il coefficiente di attualizzazione del valore, ottenuto applicando il tasso legale di interesse al valore della piena proprietà, deve essere calcolato in base al numero degli anni che ancora mancano all'estinzione dell'usufrutto.

Attraverso il pignoramento immobiliare a rito speciale l'Ufficiale di riscossione - che, in forza della disposizione del comma 3 dell'art. 49 D.P.R. 602/1973, esercita le funzioni demandate all'Ufficiale giudiziario - ingiunge al debitore di astenersi da qualunque atto diretto a sottrarre, alla garanzia del credito, i beni assoggettati ad espropriazione

L'Agente della riscossione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 80 D.P.R. 602/1973, pubblicizza l'avviso di vendita almeno 20 giorni prima di quello fissato per il primo incanto.

Si procede al secondo incanto qualora la vendita non abbia luogo, per mancanza di offerte valide, al primo incanto; il secondo incanto si tiene nel giorno fissato dall'avviso di vendita con prezzo base inferiore di 1/3 a quello del primo incanto. In caso di un terzo incanto, il prezzo base è stabilito in misura inferiore di 1/3 a quello del secondo incanto.

L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 82 D.P.R. 602/1973, deve versare il prezzo nel termine di 30 giorni dall'aggiudicazione pena la decadenza dall'aggiudicazione stessa e la perdita della cauzione a titolo di multa.

L'espropriazione per gli immobili in comunione

L'espropriazione dei beni immobili in comunione tra più soggetti (di cui uno solo è debitore verso l'espropriante non soddisfatto) è regolata, invece, dagli artt. 599 e ss. c.p.c..

Questa procedura può svolgersi solo davanti al Giudice dell'esecuzione in quanto non compatibile con la disciplina speciale prevista per le espropriazioni immobiliari esperite dall'Agente della riscossione per debiti erariali e previdenziali.

Come osservato in dottrina², l'espropriazione di beni indivisi è una vicenda procedimentale particolarmente complessa che pone una serie di problemi non solo rispetto all'oggetto della esecuzione ma anche rispetto ai soggetti della procedura, avente una diretta incidenza non solo sulle posizioni soggettive di creditore debitore ma anche sui diritti dei terzi, ed alla disciplina sostanziale dei diritti oggetto del pignoramento.

L'**art. 599 c.p.c.** stabilisce che possono essere pignorati i beni indivisi anche quando non tutti i comproprietari sono obbligati verso il creditore.

In tal caso del pignoramento è notificato avviso, a cura del creditore pignorante, anche agli altri comproprietari, ai quali è fatto divieto di lasciare separare dal debitore la sua parte delle cose comuni senza ordine di giudice.

Ai sensi del successivo art. **600 c.p.c.** il giudice dell'esecuzione, su istanza del creditore pignorante o dei comproprietari e sentiti tutti gli interessati provvede, quando è possibile, alla **separazione della quota**

in natura spettante al debitore.

Se la separazione in natura non è chiesta o non è possibile, il giudice dispone che si proceda alla **divisione** a norma del codice civile, salvo che ritenga probabile la **vendita** della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa, determinato a norma dell'articolo 568 c.p.c. vale a dire in proporzione al valore di stima della cosa comune.

Infine, quale norma di chiusura, l'art. **601 c.p.c.** precisa che se si deve procedere alla divisione, l'esecuzione è **sospesa** finché sulla divisione stessa non sia intervenuto un **accordo fra le parti o pronunciata una sentenza** avente i requisiti di cui all'articolo 627. Avvenuta la divisione, la vendita o l'assegnazione dei beni attribuiti al debitore ha luogo secondo le norme contenute nei capi precedenti.

La disciplina legislativa si riferisce soltanto alla esecuzione su **beni in comproprietà**. Tuttavia, la circostanza che il codice contempli, accanto alla comproprietà, le altre contitolarietà reali aventi per oggetto diritti suscettibili di espropriazione forzata, fa propendere per la tesi secondo cui la disciplina contenuta negli artt. 599-601 c.p.c. sia valida anche per l'espropriazione di una quota di beni gravati da una situazione di usufrutto, di enfiteusi, di superficie, di comunione della nuda proprietà

Un caso pratico

Un contribuente X risulta comproprietario di un appartamento non adibito a prima abitazione con altri due fratelli.

Il soggetto X è insolvente nei confronti dell'Agente della riscossione per debiti erariali e previdenziali di importo complessivamente pari (quota capitale, sanzioni, aggi di riscossione ed interessi) ad euro duecentomila. Si suppone che l'immobile sia già stato oggetto di ipoteca e che gli atti amministrativi contenenti le pretese erariali siano state oggetto di impugnazione innanzi le giurisdizioni competenti.

In questa ipotesi, è preclusa all'Agente della riscossione l'attivazione di una procedura esecutiva ex D.M. n. 40/08 dell'intero immobile di proprietà comune, per poi eventualmente liquidare i comproprietari non debitori.

Occorre infatti, ai sensi degli artt. 599-601 c.p.c. che la procedura esecutiva venga instaurata innanzi al giudice dell'esecuzione che può valutare, ove possibile, se procedere alla separazione, ovvero alla divisione della quota in natura, salvo che non ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo (stimato da un perito) pari o superiore al valore della stessa.

Preclusa la procedura di espropriazione dei beni in comunione tra più soggetti, normalmente³, il Concessionario attiva la procedura esecutiva unicamente per la quota indivisa del proprietario su cui gravano le iscrizioni a ruolo non onorate.

E' evidente, in tali situazioni, la limitata appetibilità commerciale di una porzione di un bene immobile in particolare se la quota del debitore insolvente verso l'Agente della riscossione non è rilevante.

Ma cosa succede se la vendita della quota non si realizza e la porzione dell'immobile resta invenduta?

La normativa di riferimento risiede nell'art. 30, D.Lgs. 26/07/1999, n. 46 *“Esito negativo del terzo incanto nell'espropriazione forzata immobiliare”* e nell'art. 85, D.P.R. 29/09/1973, n. 602 *“Assegnazione dell'immobile allo Stato”*.

Secondo quanto previsto dal comma 2, art. 30, D.Lgs. n. 46/99, nelle procedure di espropriazione forzata immobiliare il terzo incanto ha esito negativo, il **procedimento si estingue** qualora, nel termine di sessanta giorni da tale incanto, il concessionario non dichiara, su indicazione dell'ufficio che ha formato il ruolo, di voler procedere ad un ulteriore incanto per un prezzo base inferiore di un terzo rispetto a quello dell'ultimo incanto. Il processo esecutivo si estingue comunque se anche tale incanto ha esito negativo.

A norma dell'art. 85, D.P.R. n. 602/73, se il terzo incanto ha esito negativo, il concessionario, nei dieci giorni successivi, chiede al giudice dell'esecuzione l'assegnazione dell'immobile allo Stato per il minor prezzo tra il prezzo base del terzo incanto e la somma per la quale si procede, depositando nella cancelleria del giudice dell'esecuzione gli atti del procedimento⁴.

In caso di mancato versamento del prezzo di assegnazione nel termine, il processo esecutivo si estingue se il concessionario, nei trenta giorni successivi alla scadenza di tale termine, non dichiara, su indicazione dell'ufficio che ha formato il ruolo, di voler procedere a un ulteriore incanto per un prezzo base inferiore di un terzo rispetto a quello dell'ultimo incanto. Il processo esecutivo si estingue comunque se anche tale incanto ha esito negativo.

Il debitore moroso verso l'Agente della riscossione rimarrà, in tali evenienze tutt'altro che improbabili stante l'attuale situazione congiunturale di crisi economica, **titolare del diritto** di proprietà sulla quota dell'immobile in comproprietà con i fratelli.

8 gennaio 2013

Attilio Romano

1 Come noto, l'articolo 52 del D.L. 21.06.2013, numero 69, pubblicato nella G.U. n.144 del 21 giugno scorso, S.O. n.50, ed entrato in vigore il giorno successivo alla pubblicazione (22 giugno 2013), ha modificato interamente l'articolo 76, comma 1 del D.P.R. 602/72. In particolare è stato introdotto il **divieto di esproprio dell'abitazione principale**, purché si tratti dell'unico immobile in proprietà del debitore che vi risiede anagraficamente. È esclusa dalla salvaguardia l'abitazione classificata nelle categorie catastali:

- A/8 (ville);

- e A/9 (castelli);

- nonché le case di lusso aventi le caratteristiche tipologiche indicate nel decreto del ministro per i Lavori pubblici 2 agosto 1969, a prescindere dalla categoria catastale di appartenenza.

Per tutti gli altri immobili diverso da quello adibito ad uso abitativo con debitore ivi residente l'Agente della riscossione **può procedere** all'espropriazione immobiliare se l'importo complessivo del credito per cui procede supera **centoventimila euro**.

2 F. VIGORITO, L'espropriazione dei beni indivisi.

3 Cfr. E.M.PISAPIA, Espropriazione di beni in comunione, L'Esperto Risponde, n. 3247, Il Sole 24 Ore, 21/10/2013, numero 57.

4Il giudice dell'esecuzione dispone l'assegnazione, secondo la procedura prevista dall'articolo 590 del codice di procedura civile. Il termine per il versamento del prezzo per il quale è stata disposta l'assegnazione non può essere inferiore a sei mesi.