

Pignoramento. Stessa scelta in via esclusiva per l'impugnazione delle deliberazioni

Il custode giudiziario va in assemblea

È frequente nella prassi che un appartamento compreso in un edificio condominiale sia sottoposto a **pignoramento immobiliare**, semmai proprio in conseguenza delle morosità azionate dall'amministratore dello stesso, oppure di procedure intraprese da istituti di credito per il recupero di mutui bancari, e sia di conseguenza nominato un **custode giudiziario**, ai sensi degli articoli 559 e 560 codice procedura civile. L'articolo 65 del Codice procedura civile affida al custode «la conservazione e l'amministrazione dei beni»; mentre l'articolo 560, comma 5, codice procedura civile, dispone che «il custode provvede in ogni caso, previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione, all'amministrazione e alla gestione dell'immobile pignorato ed esercita le azioni previste dalla legge e occorrenti per conseguire la disponibilità».

In seguito alle modifiche operate con le leggi 14 maggio 2005, n. 80, e 28 dicembre 2005, n. 263, l'istituto della custodia dei beni immobili pignorati ha, inoltre, acquisito competenze liquidative, che si aggiungono alle tradizionali attribuzioni gestorie.

Ci si domanda, allora, se debba essere chiamato a partecipare e a deliberare nelle assemblee proprio il custode, o ancora il condomino debitore esecutato.

Non può porsi in dubbio che, affinché il calcolo delle maggioranze necessarie per approvare le delibere, occorra tener conto di tutti i partecipanti e del valore dell'intero fabbricato.

LA PROCEDURA

Autorizzazione preventiva del giudice dell'esecuzione per l'esercizio di voto su manutenzione straordinaria e innovazioni

cato, compresi i condomini morosi.

Una soluzione diversa è adottata, ad esempio, in Spagna, dove l'articolo 15, comma 2, della legge 49/1960 stabilisce che i condomini non in regola coi pagamenti partecipano alla discussione assembleare ma non dispongono del diritto di voto.

Evero, peraltro, che la sospensione del diritto di voto per le quote millesimali pignorate potrebbe gravemente pregiudicare la gestione condominiale, ove si tratti di frazioni notevoli del valore dell'edificio; come sarebbe pericoloso affidare ai restanti condomini il compito di assumere ogni decisione sulle parti

comuni, lasciando sia il debitore esecutato che il custode in balia della maggioranza.

Va aggiunto che, essendo l'articolo 30 della legge 11 dicembre 2012, n. 220 riferito alle sole «procedure concorsuali», non possono tuttora ritenersi spese rimborsabili in prededuzione quelle maturate nel corso delle procedure esecutive individuali.

I rinnovati articoli 1136, comma 6, codice civile, e 66, comma 3, disposizioni attuative codice civile pongono quale presupposto di legittimità della delibera assembleare condominiale, la convocazione di tutti gli «aventi diritto». Può dirsi, allora, che il diritto di intervento e di voto nell'assemblea condominiale rientri ormai, di regola, nell'ambito dei poteri minimi del custode giudiziario, mentre dovrebbe occorrere l'autorizzazione preventiva del giudice dell'esecuzione per l'esercizio del voto nelle assemblee relative alla manutenzione straordinaria dell'edificio o alla realizzazione di innovazioni delle parti comuni.

Stante il legame che corre tra esercizio del voto e diritto d'impugnazione, al medesimo custode - e non anche al condomino pignorato - deve spettare, altresì in via esclusiva, la legittimazione ad impugnare le deliberazioni delle relative assemblee.

An. Sc.



Pignoramento

● Nel diritto italiano, si definisce pignoramento l'atto con il quale ha inizio l'espropriazione forzata. Consiste nell'atto 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 e i frutti di essi, con l'avvertimento che qualsiasi atto compiuto su di esso sarà invalido (articolo 492 Cpc). È disciplinato dal libro III del codice di procedura civile italiano (articoli 491 a 497). La legge consente strumenti di protezione del patrimonio opponibili ai creditori come il conferimento dei beni ad un fondo patrimoniale, oppure a un trust di diritto anglosassone.

